

Van de Wetering
Atelier für Städtebau GmbH
Basler & Hofmann AG
Manoa Landschafts-
architekten GmbH

Stadt Sempach

Testplanung „Entwicklung Gebiet Stadtweiher und Hildisriederstrasse“

Schlussbericht, 15.01.2019



Auftraggeber

Stadt Sempach
Stadtstrasse 8
6204 Sempach

Städtebau/ Architektur

Van de Wetering Atelier für
Städtebau GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich
Tel +41 44 245 46 09
www.wetering.ch

Han van de Wetering
Laurence Beuchat

Verkehr

Basler & Hofmann AG
Forchstrasse 395
8008 Zürich
Tel +41 44 387 11 22
www.baslerhofmann.ch

Ulrike Huwer
Sybille Rapberger

Landschaftsarchitektur

Manoa Landschaftsarchitekten
GmbH
Seidengasse 51
8706 Meilen
Tel +44 43 497 01 77
www.manoa.ch

Marie-Nöelle Adolph
Heiko Heinig
Elisabeth Bühler

Inhalt

I.	Ausgangslage	4	VII.	Leitlinien Teilgebiet Stadtweiher Süd	42
II.	Analyse und Handlungsansätze	9	VIII.	Leitlinien Hildisriederstrasse	50
III.	Leitideen, übergeordnetes Konzept	21	IX.	Masterplan, Überblick	56
IV.	Grundsätze Verkehr und Parkierung	25	X.	Anhang: geprüfte Varianten Parkierung und Erschliessung	59
V.	Leitlinien Teilgebiet Altstadtgärten	29			
VI.	Leitlinien Teilgebiet Übergang Weihermatt	36			

Ausgangslage

Planerischer Kontext

REK Sempach

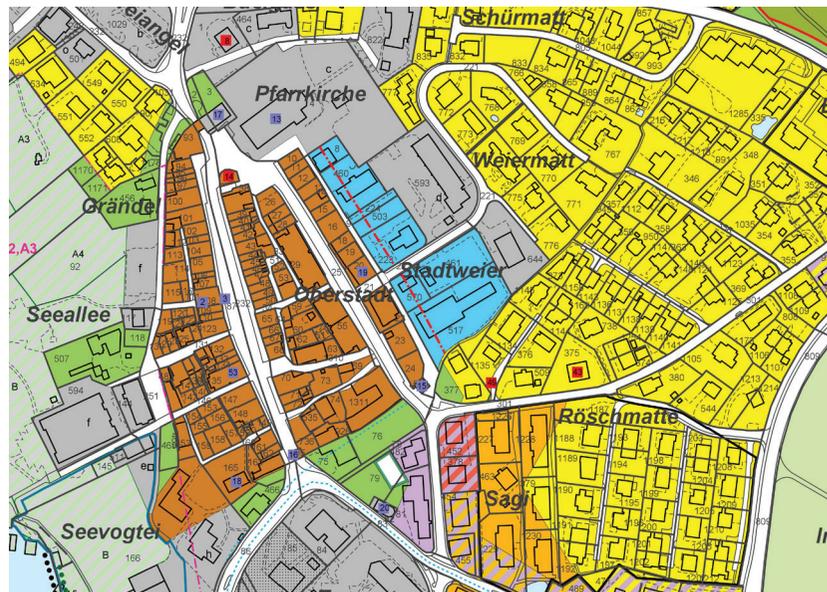
- Behandlung des Gebiets Stadtweiher als „ergänzende Kernzone“ des Städtli.
- „Das Gebiet Stadtweiher übernimmt wichtige Zentrumsfunktionen (z.B. Versorgung, öffentlicher Raum, Parkgarage)“.
- Bebauung an der Hildisriederstrasse als „kleinstädtisches Wohnquartier“.

Zonenplan

- Gebiet Stadtweiher: Sonderbauzone Stadtweiherzone A / B (blau), Zone für öffentliche Zwecke (grau).
- Gebiet Hildisriederstrasse: Grünzone B (grün), Arbeitszone (lila), übriges Gebiet B (grüne Linie).
- Abstandsbereich zur Altstadt: 10 m ab Stefansweg (ca. 14 m von der Altstadtfassade).



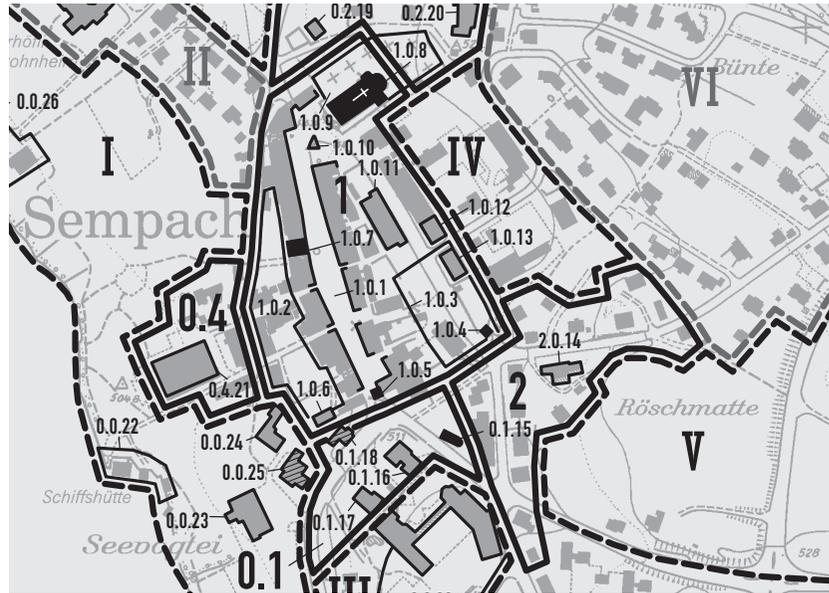
Ausschnitt Gesamtplan REK, (Van de Wetering, Ecoptima)



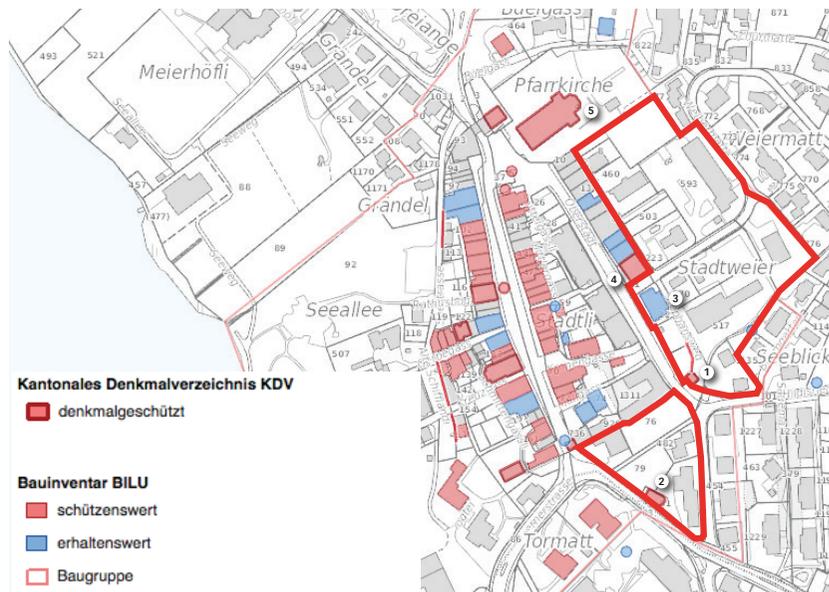
Zonenplan Gemeinde Sempach 2017

Denkmalpflege und ISOS

- Sempach: Ortsbild von nationaler Bedeutung.
- Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude im / angrenzend an Perimeter.
- Das Gebiet Stadtweiher im ISOS mit Erhaltungsziel „A“. Im Grundsatz bedeutet dies „nicht überbauen“. Jedoch bestehen bereits zahlreiche Bauten und versiegelte Fläche und das Areal gänzlich freizuhalten, resp. den Bestand zu belassen, sei nicht die Idee des ISOS.
- Sensibler denkmalpflegerischer Kontext bedingt klare Spielregeln für die Entwicklung der Gebiete.
- Das Gebiet Hildisriederstrasse (Parz. Nr. 81 und 482) mit Erhaltungsziel „B“.



Übersichtsplan ISOS
(Bundesinventar der
schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz)



Ausschnitt kantonales
Bauinventar und
Denkmalverzeichnis (aus
dem Programm, Ecoptima,
[www.geo.lu.ch/map/
kulturdenkmal](http://www.geo.lu.ch/map/kulturdenkmal))

Grundeigentümerverhältnis

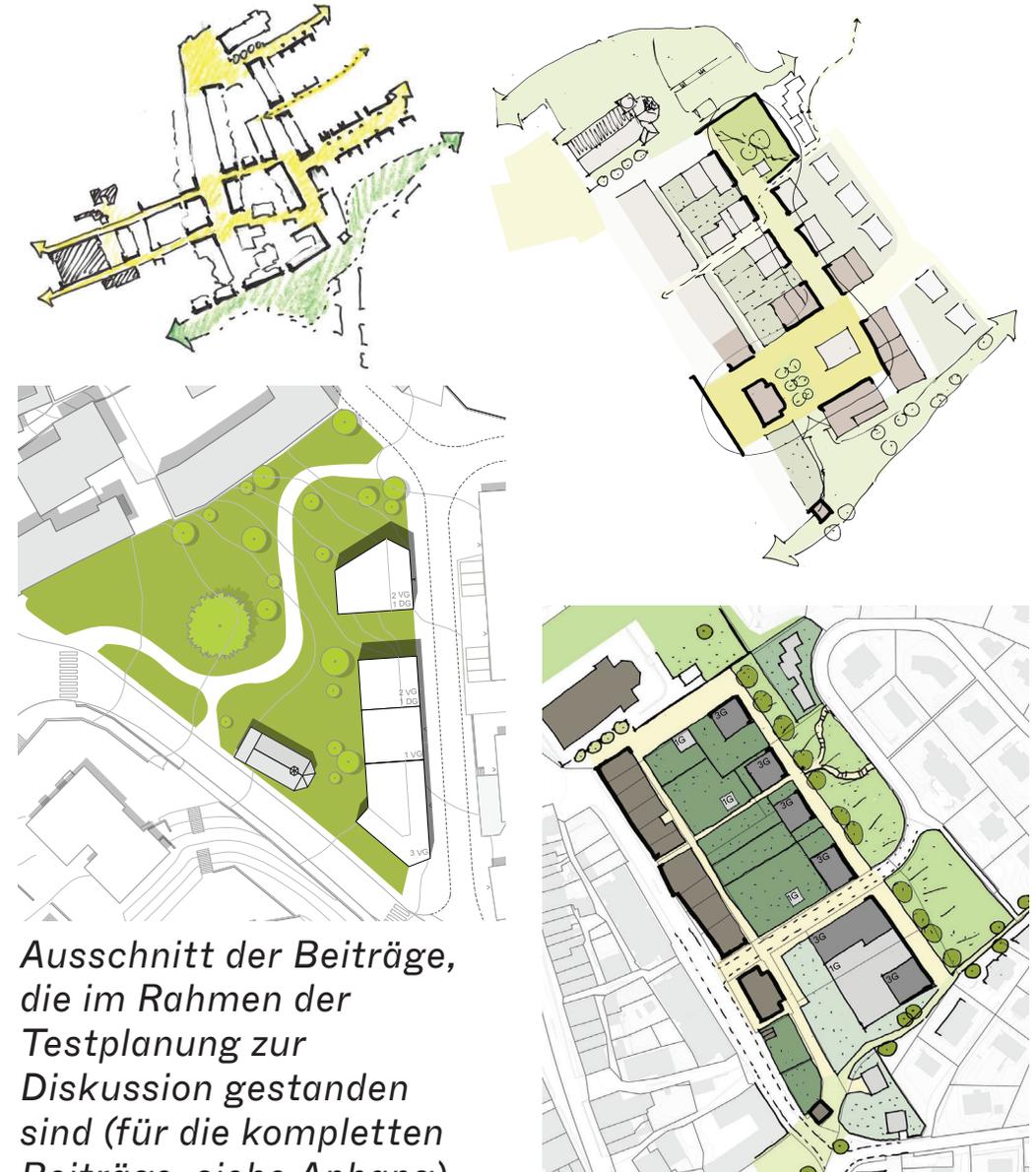
- Die Grundeigentümer haben unterschiedliche Entwicklungs- und Veränderungsabsichten.
- Nördlicher Teil: z.T. sehr kleinteilige Parzellenstruktur.
- Südlicher Teil: Grössere Parzellen, z.T. öffentliche Hand.



- Veränderung in den nächsten ca. 10 Jahren denkbar
- Veränderung ab ca. 10 Jahren denkbar
- Möglichst keine Veränderung
- Dringlichkeit innerhalb 5 Jahre
- Dringlichkeit innerhalb ca. 5-10 Jahren
- Unterschiedliche Absichten
- * Erhalt/ gleichwertiger Ersatz des Gartens/Grünfläche
- Baulinie, Abstand zum Städtli
- Denkmalgeschützte Gebäude im/angrenzend an den Perimeter
- Erhaltenswerte Gebäude im/angrenzend an den Perimeter

Ziele und Organisation des Verfahrens

- Testplanungsverfahren als kooperativer Planungsprozess mit einem interdisziplinär zusammengesetzten Planerteam mit Kernkompetenzen in den Bereichen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr und einem Begleitgremium.
- 4 Zwischenbesprechungen mit dem Begleitgremium (15.05, 21.06, 11.09, 18.12), 1 Sitzung mit der Expertengruppe aus dem Begleitgremium (15.11.2018).
- Einbezug der Grundeigentümer und breitere Bevölkerung durch Vorbesprechungen mit Grundeigentümer, 2 Grundeigentümerworkshops (22.05, 12.09) und eine Infoveranstaltung für die breite Bevölkerung (10.12).
- Die Ziele der Testplanung sind es, ein Gesamtkonzept für den „Stadtweiher“ und das Areal „Hildisriederstrasse“ zu erarbeiten. Dabei sollen u.a. die Identitäten der Gebiete und Teilgebiete herausgeschält und Spielregeln für die Entwicklung definiert werden. Dazu soll im Rahmen der Testplanung geprüft werden, inwiefern der Planungssperimeter Stadtweiher/Hildisriederstrasse zur Entlastung der Altstadt im Bezug auf die öffentlich genutzten Parkplätze beitragen kann.



Analyse und Handlungsansätze

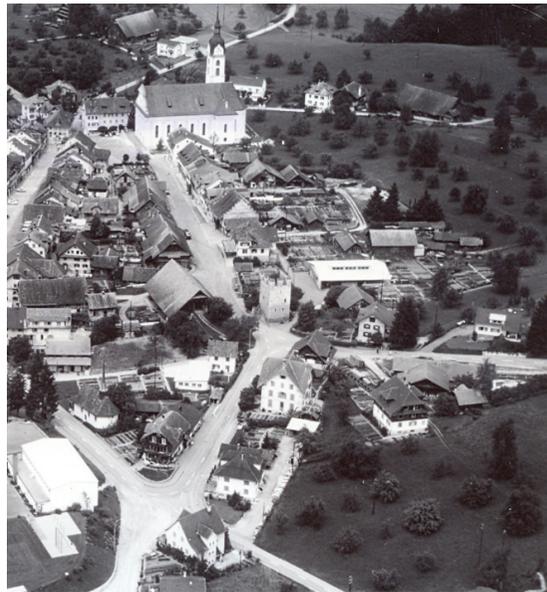
Dreiteiliges Quartier

Analyse

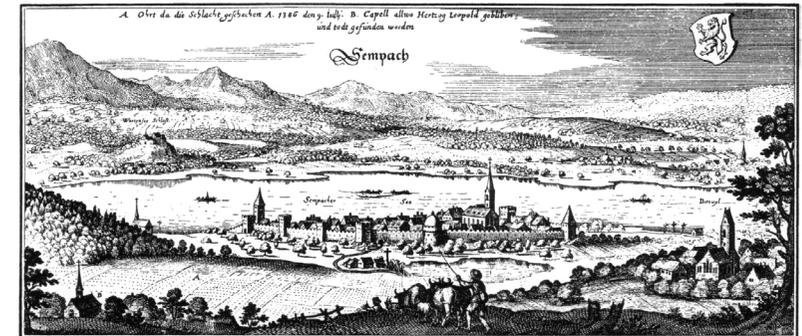
- Standort des ehemaligen Stadtweiher (nicht mehr vorhanden).
- Das Gebiet bildet ortsbaulich die Schnittstelle zur Altstadt und ermöglicht eine attraktive Ansicht.
- Die Altstadtgärten waren früher eine Einheit, heute ist es ein heterogenes Gebiet.
- Das Gebiet ist eine Infrastrukturzone und wird als „Rückseite“ der Altstadt benutzt, mit verschiedenen funktionalen Ergänzungen der Altstadt.

Handlungsansätze

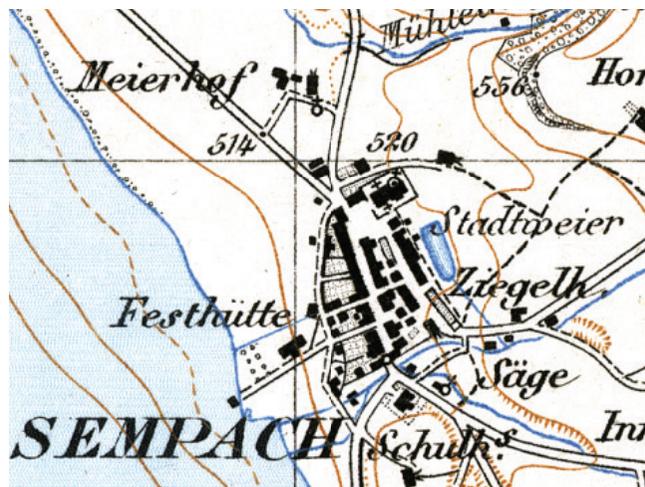
- Kohärente Entwicklung des Gebiets mit starkem funktionalen Bezug zur Altstadt.
- Die Teilgebiete sind individuell, dem nahen Kontext entsprechend zu betrachten.



Situation 1954: Stadtweiher als Rückseite (Stadtarchiv)



Sempach, 1386, Matthaeus Merian (ETH-Bildarchiv)



Siegfried Karte, 1890 (geoadmin.ch)



Situation heute: heterogenes Gebiet (map.geo.admin.ch)

Komplementäre Nutzungen

Analyse

- Breiter interessanter Nutzungsmix, das jedoch Nebeneinander statt Miteinander funktioniert.
- Fehlende Synergien und grosser Platzbedarf (z.B. Parkplatz, Sammelstelle) verhindern eine qualitative Entwicklung.

Handlungsansätze

- Entwicklung einer „Kleinstadt-Urbanität“.
- Fokus auf Mischquartier mit diversifiziertem Nutzungsangebot, Entwicklung besondere Wohnangebote („Wohnen und Werken“) und Wohnumfeld.
- Integrale Funktionalität: Synergien nutzen, Nutzungskombinationen suchen (z.B. Werkhof mit der Tiefgarage kombinieren).



Vielseitiges Nutzungsangebot, jedoch kaum Synergien (Bilder Team/vdw)

Topografie und Aussicht

Analyse

- Starke Topographie: Das Gebiet besteht aus verschiedene Ebenen und Niveaus (Gärten / Parkplätze / Feuerwehr).
- Besondere Sicht- und Aussichtslage.
- Erhöhte Lage der privaten Gärten als Besonderheit.

Handlungsansätze

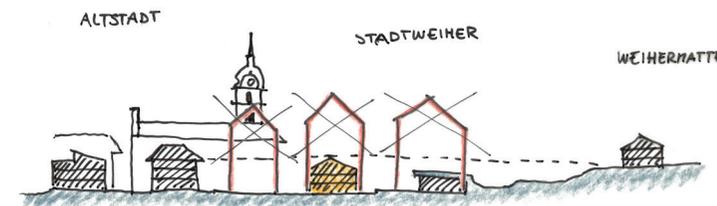
- Landschaftliche Behandlung der Topografie im öffentlichen Raum (keine Überformung, keine Barrieren oder Brüche).
- Höhenunterschied als Chance nutzen, insb. bei Übergang privat - öffentlich.
- Aussicht erhalten durch moderate Gebäudehöhe (Anlehnung an Altstadt) und Sicherung von Sichtfenstern.



Stadtweiher: Verschiedene Niveaus, Sichtlage (Bild vdw)



Starke Kulisse dank ruhige landschaftliche Situation



Grundsatz Sichtlage: nur moderate Gebäudehöhen (3G+Dach / 4G)



Erhöhte Lage der privaten Gärten (Bild vdw)



Sichtbezüge dank moderate Gebäudehöhe Stadtweiher (Bild vdw)

Durchwegung

Analyse

- Feinmaschiges (Fuss)wegnetz als Qualität
- Oberstadt: Wichtige Nutzungen aber unklare Identität, Wahrnehmung als Nebenstrasse der Altstadt
- Bestehende Nutzungen
Oberstadt: Synergien mit Verkehr, flexibler Umgang mit Verkehr gefragt



*Oberstadt - Bereich Hexenturm:
Begegnungszone (Bild vdw)*



Handlungsansätze

- Schaffung eines Quartiers der kurzen Wege: Weiterentwicklung Fusswegnetz, Durchwegung
- Oberstadt: Verkehr als Chance (Frequenzen, Synergien, Belebung) durch ortsverträgliche Gestaltung des Strassenraums (Mischverkehr, Gestaltung als Begegnungszone)



*Oberstadt: Begegnungszone,
trotzdem Dominanz MIV (Bild vdw)*



*Gute Durchlässigkeit, viele
Schleichwege und direkte
Fussverbindungen (Bild vdw)*

Parkierung

Analyse

- Dominanz Parkierungs- und Erschliessungsflächen, z.T. ineffiziente Struktur, wenig attraktive resp. gut nutzbare Freiräume
- Parkplätze: mehrheitlich ohne direkten Quartierbezug
- Stefansweg: kleinere, innere Gasse mit ruhigem, privatem Charakter, Konflikt mit Wichtigkeit Erschliessungsfunktion (z.B. viele Parkplätze)

Handlungsansätze

- Unterirdische Organisation eines Teils der PP
- Finanzierung Tiefgarage bedingt eine bauliche Entwicklung



Stefanweg: Nebengasse mit einer zu wichtigen Erschliessungsfunktion (Bild vdw)



Überall Parkplätze und Strassen (Bild vdw)

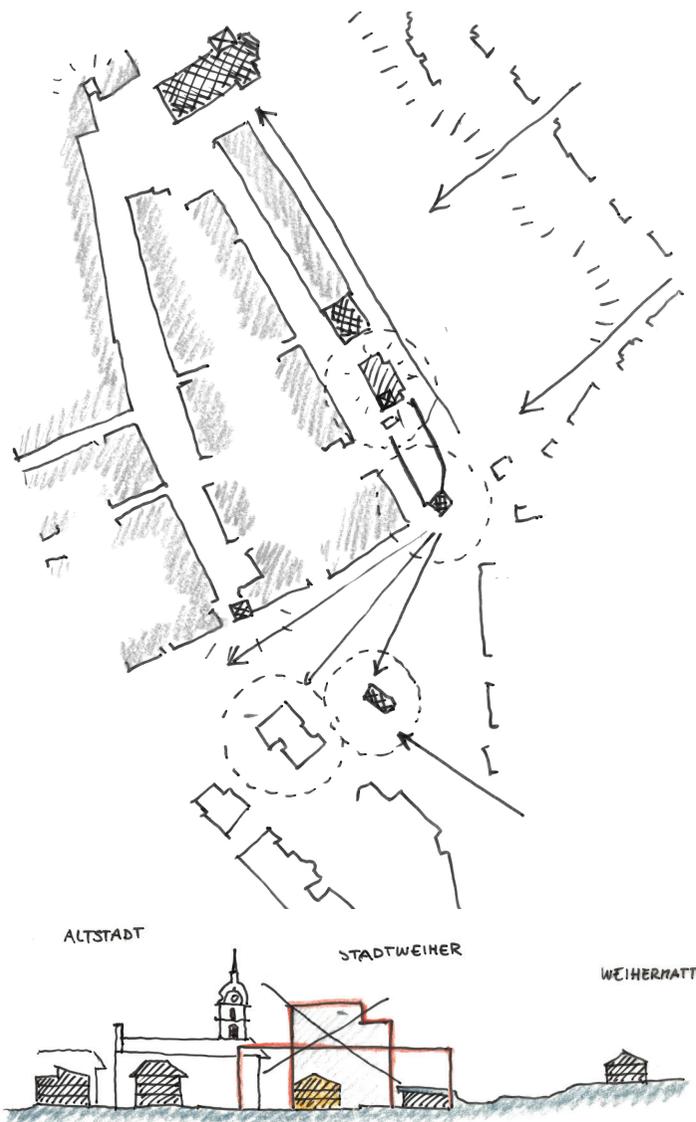
Identitätsstiftende Kulisse

Analyse

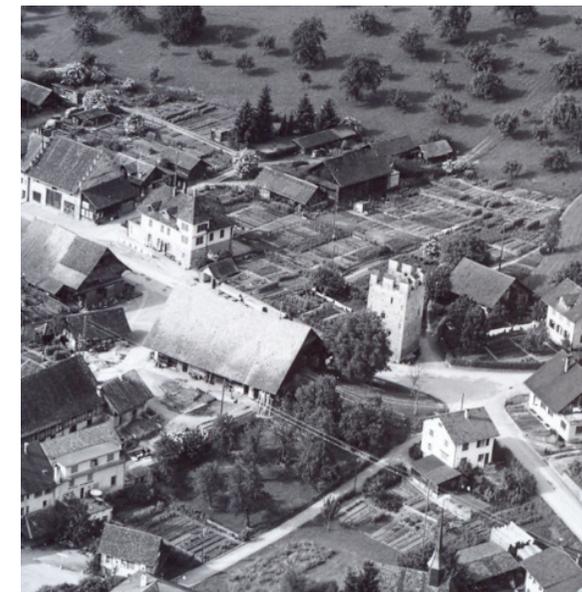
- Prägende historische Kulisse (Hexenturm, Zehntenscheune, Altstadt, Käserei, Mauerteile, Pfarrkirche, Kapelle) als Identitätsträger des Gebiets.
- Monumentalität durch räumliche Ausstrahlung von historischen Einzelementen, viele besondere Sichtbeziehungen.
- Kleinteiligkeit, kleinstädtischer Charakter.

Handlungsansätze

- Inszenierung Sichtbeziehungen zur historischen Kulisse als Qualität des Gebiets Stadtweiher.
- Sicherung eines Ausstrahlungsbereichs der Chäsi und des Hexenturms.
- Entwicklung mit Respekt für Massstäblichkeit: keine Hochhäuser oder Grossformen.



Grundsatz Massstäblichkeit: keine Hochhäuser oder Grossformen



Situation 1954 (Stadtarchiv)



Monumentalität durch räumliche Ausstrahlung (Bild vdw)

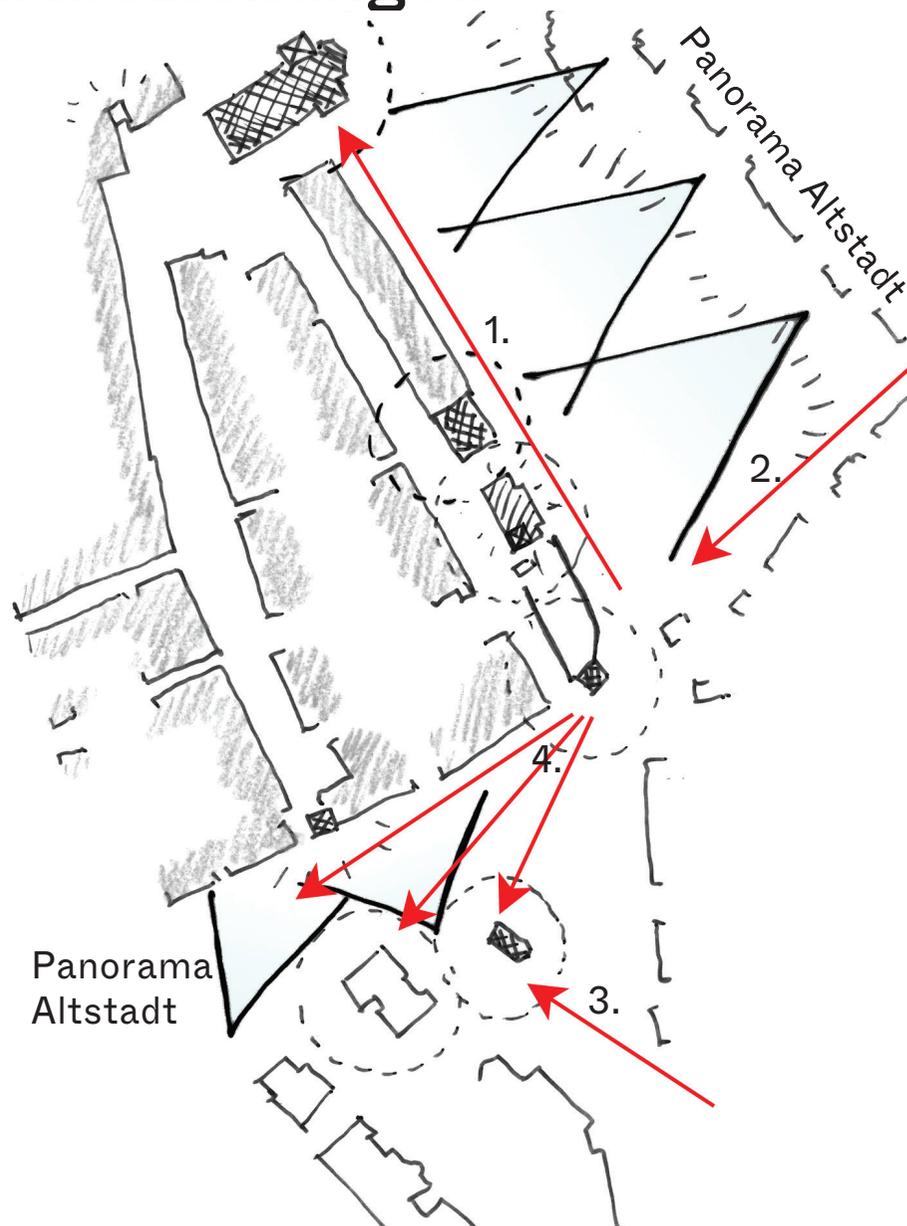
Erhalt der bestehenden Durchblicke/Sichtbeziehungen

Analyse

Die prägende historische Kulisse ist Identitätsträger des Gebiets. Ein wichtiges Thema ist darum der Umgang mit dem ISOS.

Handlungsansätze/Spielregeln

- Panorama Altstadt: Blickbezüge von der Weihermatt- und Luzernerstrasse sichern.
- Repräsentationsraum Chäsi, Zehntenscheune, Hexenturm sichern.
- Zwingende Achsen sichern:
 1. Freier Blick von Stefansweg (Nahbereich Altstadt) auf Kirche.
 2. Freier Blick auf Landschaft/Hexenturm vom öffentlichen Fussweg.
 3. Freier Blick auf die Kreuzkapelle (ISOS, Erhaltungsziel A) und das Luzernertor von der Rainerstrasse.
 4. Freier Blick auf die Landschaft, auf das klassizistische Schulhaus (2 H. 19. Jhr, ISOS), auf die Kreuzkappelle.



Ortstypische Altstadtgärten

Analyse

- Beschreibung ISOS: „Ehem. Pflanzengärten der Altstadt, teilweise mit Wohn- und Ökonomiebauten bebaut, 19./20. Jh.
- Heute zahlreiche Bauten (vier Ökonomiegebäude, 1G+D; Produktionsstelle Bäckerei, alte Scheune), auch innerhalb der Baulinie (ca. 13-14 m von der Altstadtfassade).
- Heute zahlreiche versiegelte Flächen (Parkplätze, Schwimmbad).
- Fokus auf privatem Erholungsraum (als Erweiterung der Wohnnutzung in der Altstadt), verschiedene Nutzungen/Aneignungen (Gemüsegarten, Essbereich, Spielfläche, usw.).
- Heterogenität: Abgrenzung privat-öffentlich (durch Bepflanzung, erhöhte Lage, Zaun), Grünanteil der Parzelle (von 0 zu 100%), Nutzungen.
- Heterogenität durch kleinteilige Parzellen und fehlende Leitlinien.
- Die bestehende Bepflanzung ist nicht schützenswert, strukturell aber von historischem Wert.



Die Altstadtgärten: vorher (1954, Bild: Stadtarchiv), und...



... heute: Ausgestaltung und Nutzung haben sich stark geändert



Bestehende Gebäude in den Altstadtgärten



Ortstypische Altstadtgärten

Handlungsansätze/Spielregeln

- Ermöglichung verschiedener Nutzungen / Aneignungen (Kleinbauten, Scheune, Remise, Pergola).
- Regelung Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum muss definiert werden (typologisch einheitlicher Sichtschutz z.B. durch erhöhte Lage/ Bepflanzung, einheitliche Höhe, Gestaltung der Einfriedung).
- Bebauung: Grössere Produktionsgebäude/ Wohnhäuser in Altstadtgärten nicht zielführend.
- Körnigkeit Bebauung: Bestimmung der Dimensionen und Massstäbe in einem Reglement.



*Gepflegte
Altstadtgärten:
Erholungsraum,
Produktionsraum*



*Erhöhte Lage der
privaten Gärten*

Sensibler Umgang mit dem Nahbereich der Altstadt

Analyse

- Stefansweg: kleinere, innere Gasse mit ruhigem, privatem Charakter, Konflikt mit Erschliessungsfunktion (z.B. viele Parkplätze).
- „Hintere“ Fassade Oberstadtzeile: frontaler Bezug zum Weg ohne Vorzone / Aneignungsfläche.
- Gewisse bestehende Gebäude stehen innerhalb des geregelten Bauabstands zum Städtli (13-14m von der Fassade).

Handlungsansätze/Spielregeln

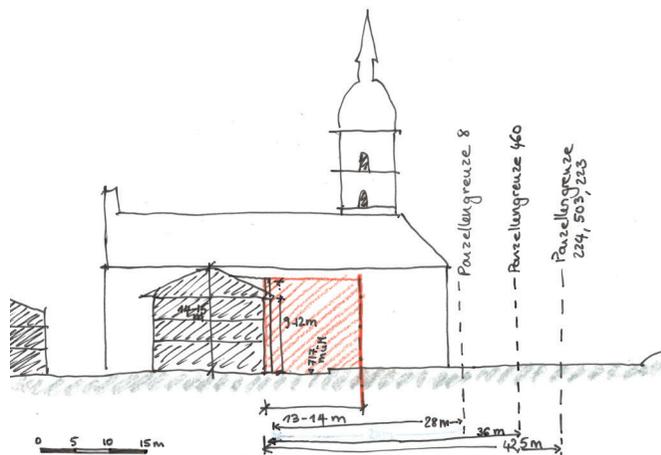
- Erschliessungsfunktion des Stefansweg aufheben.
- Stefansweg: Aneignung durch nutzbare Vorzone, sanfter Übergang privat-öffentlich, attraktive Gestaltung der Eingangsbereiche.
- Geregelter Bauabstand als Mindestabstand für Neubauten in allen Varianten.



Stefansweg: Nebengasse mit einer zu wichtigen Erschliessungsfunktion



Referenzbild Vorzone



Erkenntnisse ISOS

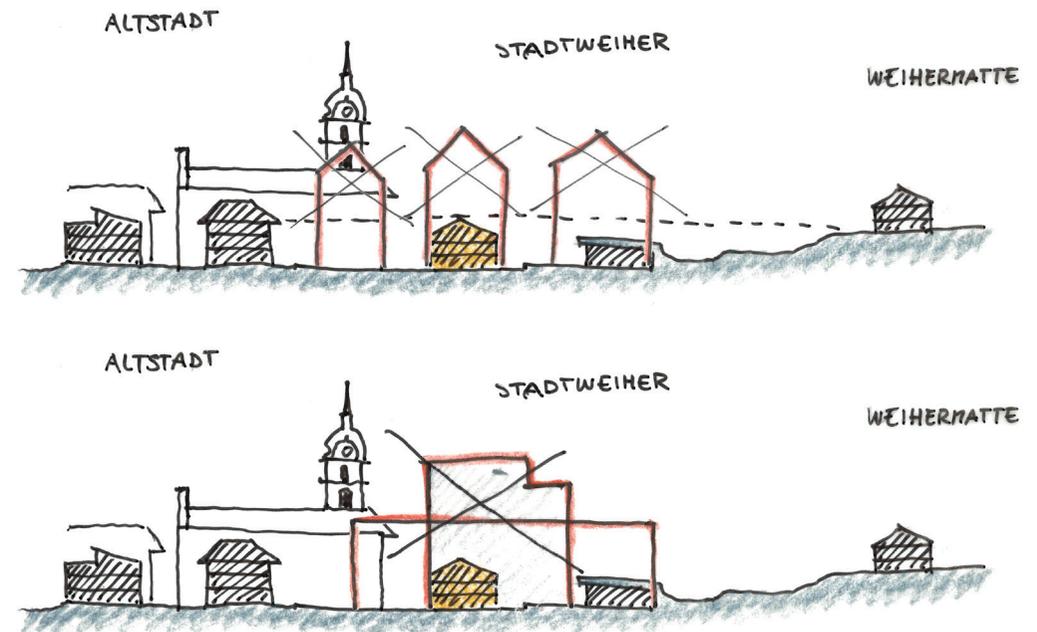
Masstäblichkeit Stadtweiher

Analyse

- Oberstadtzeile: 3G + Dach (Gesamthöhe: ungefähr 13-14 Meter).
- Bestehende Gebäude im Stadtweiher max. 2G.

Handlungsansätze/Spielregeln

- Grundsatz Sichtlage: nur moderate Gebäudehöhen.
- Grundsatz Masstäblichkeit: keine Hochhäuser oder Grossformen.



**Leitideen,
übergeordnetes Konzept**

Leitideen

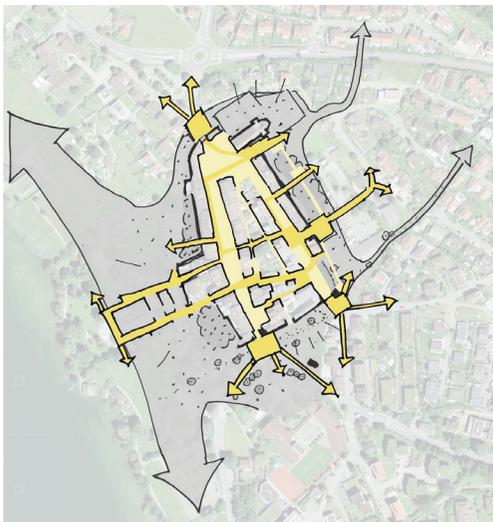
Grünes Band



- Vielseitiges grünes Band als Umrandung der Altstadt.
- Stadtweiher: strukturgebende Altstadtgärten, grüner Charakter.



Durchwegung

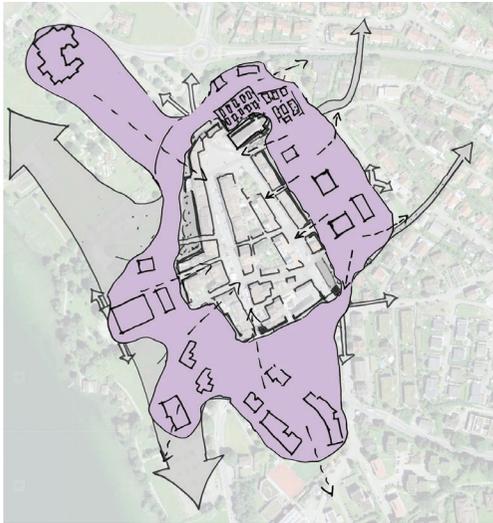


- Feinmaschiges Netz aus Verbindungen und Platzsituationen.
- Stadtweiher: Ergänzendes Wegnetz, Weihermattstrasse und Quergassen zur Oberstadt, neue Längsverbindung, Platzsituationen an strategische Orte wie Hexenturm und Chäsi.



Leitideen

Komplementäre Nutzungen



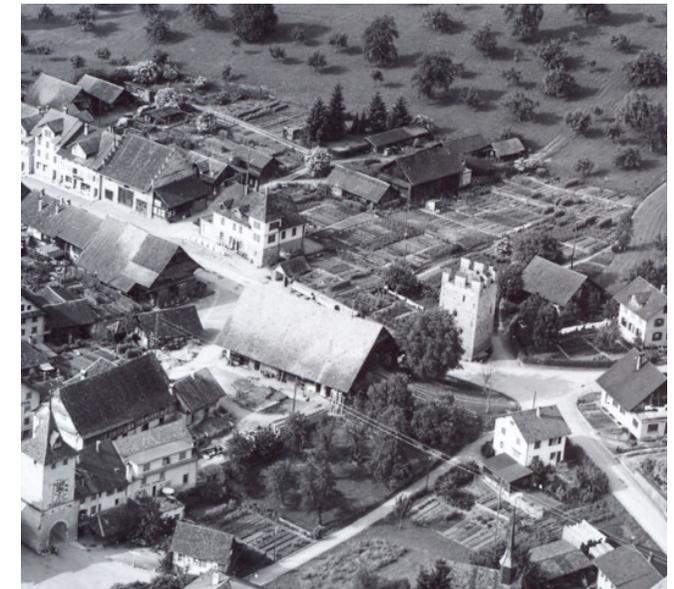
- Gebiet mit besonderen Funktionen und Nutzungen zur Entlastung resp. Ergänzung der Altstadt (Parkierung, Schule, Entsorgung, usw.).
- Stadtweiher: Kleinstadt-Urbanität, Mischnutzung, Diversität, Jugendtreff, Altersheim, Entsorgung.



Identitätsstiftende Kulisse

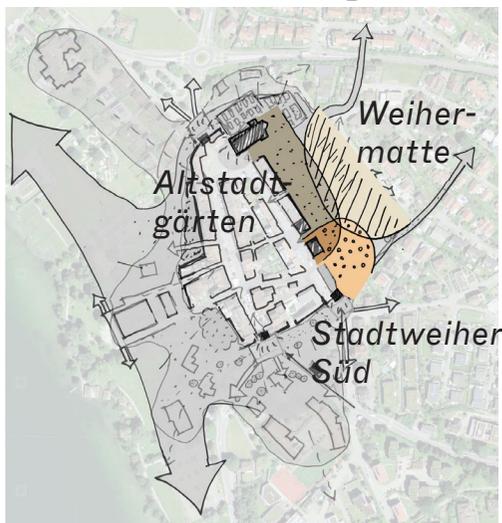


- Altstadtkulisse und historische Bausubstanz mit besonderen Sichtbezügen als integraler Bestandteil der Identität der Gemeinde.
- Stadtweiher: Repräsentationsraum und Sichtbezüge Chäsi, Hexenturm, Kirche; Sicht auf die Altstadt.



Leitideen

Leitidee 5: Differenzierte Entwicklung



- Stadtweiher: drei zusammenhängende Teilgebiete mit unterschiedlichem Charakter und Entwicklungsdynamik.
- Teilgebiet Altstadtgärten: Gärten im Vordergrund, bauliche Entwicklung beschränkt.
- Teilgebiet Stadtweiher Süd: bauliches Potenzial, kurzfristige Entwicklung möglich, Fokus auf die Rolle der „Entlastung“ der Altstadt, Eingangssituation.
- Teilgebiet Weihermatte: spezielle topographische Lage, Bezug zum Weihermatt-Quartier, langfristiges Entwicklungspotenzial (das Feuerwehrgebäude bleibt mindestens 10 Jahre).



Grundsätze Verkehr und Parkierung

PP-Bedarf / Anspruchsgruppen des Bestandes: Grössenordnung



neuer Bedarf und **Ersatz Bestand** Parkplätze

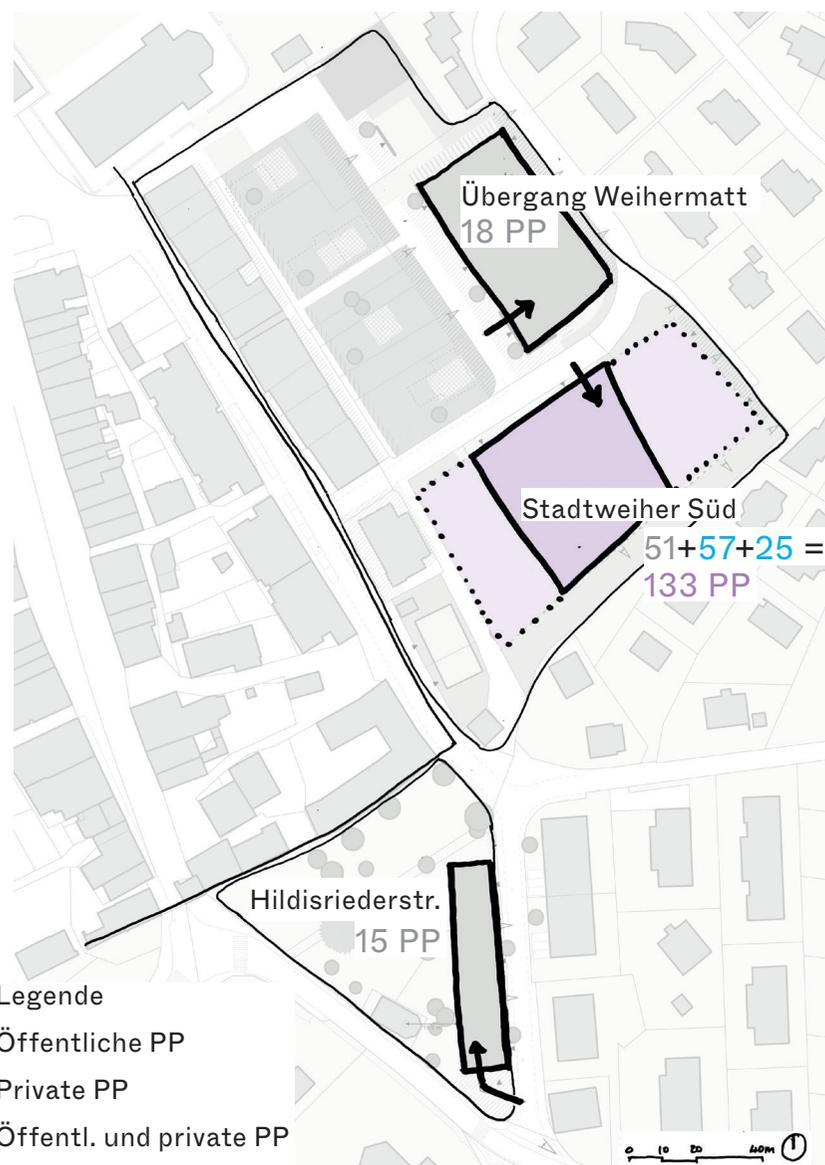
- Unter Beibehaltung aller heutigen PP wird die Anzahl PP im Gebiet gesamthaft mehr als verdoppelt (inklusive Verschiebung einiger öffentlicher PP aus dem Städtli in den Stadtweiher).

	Ersatz Bestand	Neuer Bedarf*	davon in TG**
öffentliche PP Stadtweiher	63		57
private PP Stefansweg	8		8
Entwicklung Altstadtgärten (1PP/Gebäude)		ca. 4	0
Entwicklung Weihermatt (1PP/100qm GF)		20	18
Entwicklung Stadtweiher Süd (1 PP/100qm GF)		48	43
Stadtweiher gesamt	71	72	
	143		
Entwicklung Hildisriederstrasse		15	15
Hälfte der LangzeitPP des Städtlis	25		25

* Angenommene Werte neuer Bedarf: TG Stadtweiher Süd 4'800 m², TG Übergang Weihermatt 2'000 m²; Hildisriederstrasse 1'500 m²; Berechnung mit 1 PP pro 100 m² inkl. Besucher PP

** In TG Übergang Weihermatt, TG Stadtweiher Süd sowie für den Ersatz der öffentl. PP in Stadtweiher wird es angenommen, dass 10% der PP oberirdisch untergebracht werden

Standorte der unterirdischen Parkieranlagen



Übersicht Tiefgarage mit PP-Bedürfnissen

Tiefgarage Stadtweiher Süd

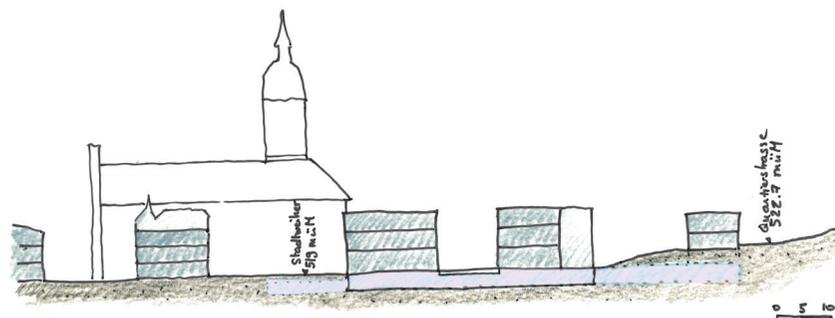
- Das Teilgebiet Stadtweiher Süd stellt einen geeigneten Standort für eine grössere/öffentliche Tiefgarage dar (gute Integration dank flacher Topografie, gute Wirtschaftlichkeit)
- Maximal circa 110 PP pro Geschoss
- Erschliessung über Oberstadt / Weihermattstrasse
- Investition in Kombination mit Überbauung möglich, Baukosten Standard (25'000 - 30'000 CHF/PP)

Tiefgarage Hildisriederstrasse

- Privat genutzte Tiefgarage für Einwohner

Tiefgarage Teilgebiet Übergang Weihermatt

- Privat genutzte Tiefgarage für Einwohner

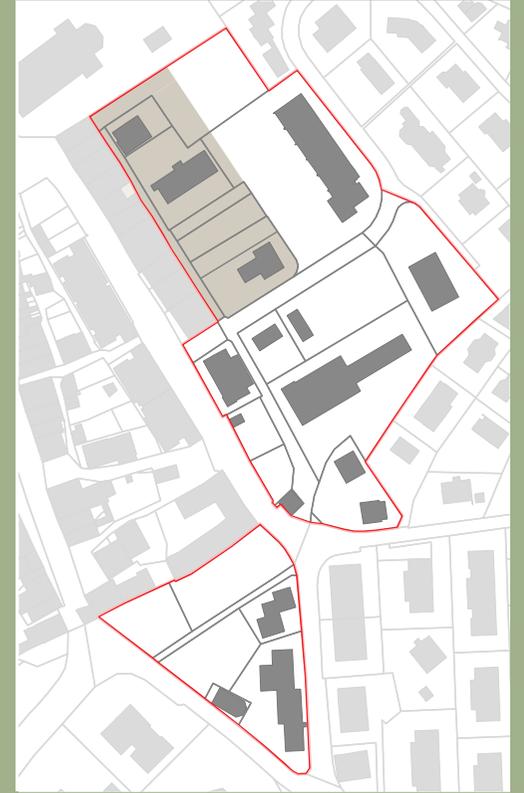


Einbettung der Tiefgarage im Stadtweiher Süd

Verträglichkeit der Mehrbelastung



- Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird als gering beurteilt und ist für die Bewohner der Stadt Sempach wenig spürbar.
- Zur Erhöhung der Verträglichkeit des Mehrverkehrs und der Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sollen jedoch Massnahmen getroffen werden.
- Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sollen in folgenden Bereichen zusätzliche Projekte durchgeführt werden:
 - Umgestaltung Oberstadt: Optimierung Übersicht für Fussgänger/Langsamverkehr, bessere Anordnung der Parkplätze
 - Umgestaltung Einmündung Zehntenscheune: Verbesserung Übersicht, Sicherheit Fussgänger/Langsamverkehr, Orientierung
 - Umgestaltung Hildisriederstrasse: Begrünung des Strassenraumes, Vorzone Gebäude, Verbesserung Einmündung in Rainerstrasse (klare Hierarchisierung, Übersicht), Verbesserung der Sicherheit für Fussgänger (Schulweg)



Leitlinien

Teilgebiet Altstadtgärten



TG Altstadtgärten

Ziel der Entwicklung und weitere Planungsschritte

- Das Teilgebiet wird in der Regel nicht mittels eines Wettbewerbs entwickelt. Es soll ein entsprechendes Reglement entstehen, welches die weitere Entwicklung steuert und die Qualitätsansprüche formuliert.
- Es geht dabei darum, die Identität des Ortes zu stärken, nicht neu zu konzipieren. Grössere Gebäude sind z.B. nicht zielführend, da sie eine Umorientierung im Gebiet darstellen. Es geht um die Setzung einzelner Baukörper anstatt die Bestimmung eines Siedlungsmusters.
- Neue Bauvorhaben haben sich an der bestehenden Heterogenität und Massstäblichkeit zu orientieren. Es soll kein einheitliches Bebauungsmuster entstehen. Ein städtebauliches Regelwerk soll Bauvorhaben regeln.
- Das Grüne Band um die Altstadt herum verläuft im Teilgebiet Altstadtgärten. Zum Erhalt, resp. zur Stärkung des grünen Charakters sollen Qualitätsziele formuliert werden.
- Es gilt einen Besitzstand für bestehende Gebäude und Anlagen.

TG Altstadtgärten

Leitlinien Städtebau



Einzelne Baukörper sind in den Altstadtgärten zugelassen, sofern sie die folgenden Voraussetzungen einhalten:

- Maximale Geschossigkeit: 2 VG (Gesamthöhe: 7,5 m).
- Maximaler Fussabdruck: 100 m², Verhältnis Länge/Breite zwischen 1:1 und 1:2. Der maximale Fussabdruck von 100 m² kann überschritten werden, wenn das Bauprojekt als Ergebnis aus einem qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb/ Studienauftrag) hervorgegangen ist. Bei Parzellengrössen > 600 m² beträgt die max. ÜZ 0.18
- Freisicht auf die Altstadt muss erhalten bleiben (Lage indikativ).
- Adressierung innerhalb 15 m der Parzellengrenze an der Erschliessungsstrasse.
- Bestehende Baulinie von 10 m ab Stefansweg (ca. 14 m gegenüber der oberen Zeile der Altstadt).
- Nutzungen: Wohnen, Ateliers, Kleingewerbe; die bestehenden Gewerbenutzungen haben Besitzstandsgarantie.

Legende:

- | | |
|---|--|
|  | Einzelne Neubaukörper im grünen Band (Lage und Dimensionen indikativ), maximaler Fussabdruck von 100 m ² (ausser vorgeseher Ausnahme), Verhältnisse Breite/Tiefe zwischen 1:1 und 1:2, maximale Geschossigkeit von 2G / 7.5 m |
|  | Freisicht auf die Altstadt (Lage indikativ) |
|  | Besitzstand für bestehende Gebäude |
|  | Adressierung Neubauten innerhalb 15 m der Parzellengrenze an der Erschliessungsstrasse / Alternative Adressierung |
|  | Bestehende Baulinie von 10 m ab Stefansweg |



TG Altstadtgärten Leitlinien Freiraum 1/2

- Die Altstadtgärten umfassen mindestens die heutige Fläche. Sie können durch die bezeichnete Fläche erweitert werden, z.B. für einen gemeinschaftlichen Garten.
- Die Altstadtgärten sind als Ensemble zu verstehen und müssen auf Basis eines einfachen übergeordneten Regelwerkes geplant werden.
- Gemeinschaftliche Gärten sind erwünscht.

Gestaltung der Gärten

- Jeder Garten soll mit mindestens einem Halb- oder Hochstammbaum ausgestattet sein. Obstbäume sind ökologisch wertvoll und widerspiegelt den historischen Charakter des Ortes.
- Als Teil des grünen Bandes sind die Altstadtgärten möglichst grün und unversiegelt. Mindestens 75-80% der Freiflächen müssen grün sein (das exakte Mass soll im Rahmen der Nutzungsplanung bestimmt werden). Die übrigen Flächen sind möglichst sickerfähig zu gestalten und sollten sich in der Materialisierung vom Strassenbelag unterscheiden.

Legende:



Altstadtgärten und Grünes Band (1 Halb- oder Hochstammbaum pro Garten)



Potenzielle Erweiterung Altstadtgärten, z.B. für gemeinschaftliche Gärten



Vorzone mit der 2/3 Grünanteil-Regel



Grünbereich für flexible Nutzung



Vorzone Stefansweg, Ermöglichung der Aneignung





TG Altstadtgärten Leitlinien Freiraum 2/2

Gestaltung der Vorzonen und der Gartengrenzen:

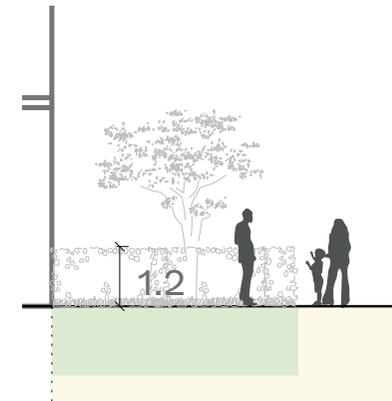
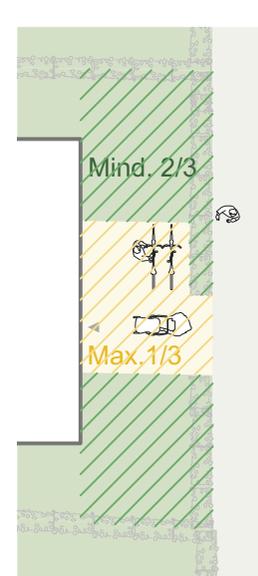
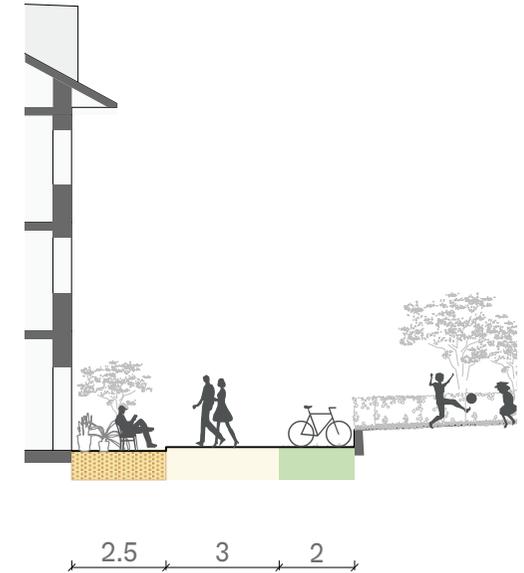
- Vorzone Neubau: Es gilt auf einer Breite von 5.0 m entlang der neuen Erschliessungsstrasse die 2/3 Grünanteil-Regel.
- Die Grenzen privat-öffentlich müssen grün sein.
- Die Grenzen privat/privat (innerhalb des Altstadtgarten Perimeters) können frei gestaltet werden.
- Höhe der Garteneinfriedung: max. 1.50 m

Gestaltung Stephansweg:

- Durchlässige Grenze Altstadtgärten (direkter Bezug von Haus zu Garten), der öffentliche Weg geht durch die Gärten (privaterer Charakter).
- Aneignung durch nutzbare Vorzonen (Breite: 2.5 m), sanften Übergang privat-öffentlich, attraktive Gestaltung der Eingangsbereiche.
- Grünbereich für flexible Nutzung, z.B. Veloabstellplätze (Breite: 2.0 m).
- Aufwertung Stephansweg, Pufferzone, Verzahnung Weg-Gärten.



Referenzbild Vorzone
Stepfansweg und
Regelschnitt



z.B. 1.2 m hohe Hecken erlauben einen geeigneten Sichtbezug. Die Privatsphäre kann mit Bäumen zusätzlich geschützt werden.

2/3 Grünanteil-Regel
für die Vorzone



TG Altstadtgärten Leitlinien Verkehr

Zufahrt Teilgebiet:

- Die Erschliessung der Neubauten erfolgt über die Quartierstrasse (blau).
- Die Quartierstrasse zwischen Kirche und Weihermattstrasse sichert die Erschliessung. Sie hat eine maximale Breite von 5.5 m. Für den Fuss- und Veloverkehr ist sie durchgehend, für den MIV-Verkehr kann eine Teilspernung geprüft werden.
- Bei einer Teilspernung der Quartierstrasse ist eine Wendemöglichkeit sicherzustellen.

Parkierung im Teilgebiet:

- Aufhebung der Parkplätze am Stefansweg.
- Parkierungsmöglichkeit für Anwohner in Quartiertiefgarage (Teilgebiet Stadtweiher Süd).
- Begrenzte Anzahl privater oberirdischer Parkplätze an der Quartierstrasse (Max. 1 PP pro Neubau, der offen anzulegen ist).
- Bestehende PP haben Besitzstand.

Fusswegenetz:

- Gewährleistung eines feinmaschigen Fusswegenetzes.

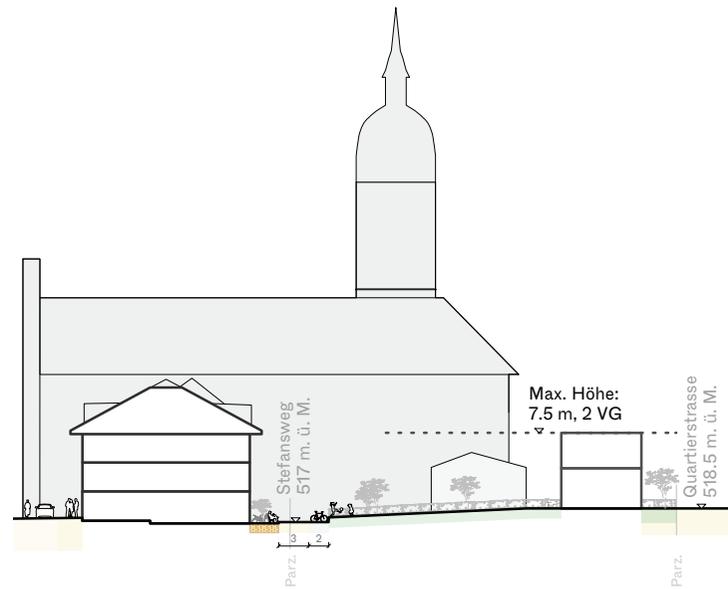
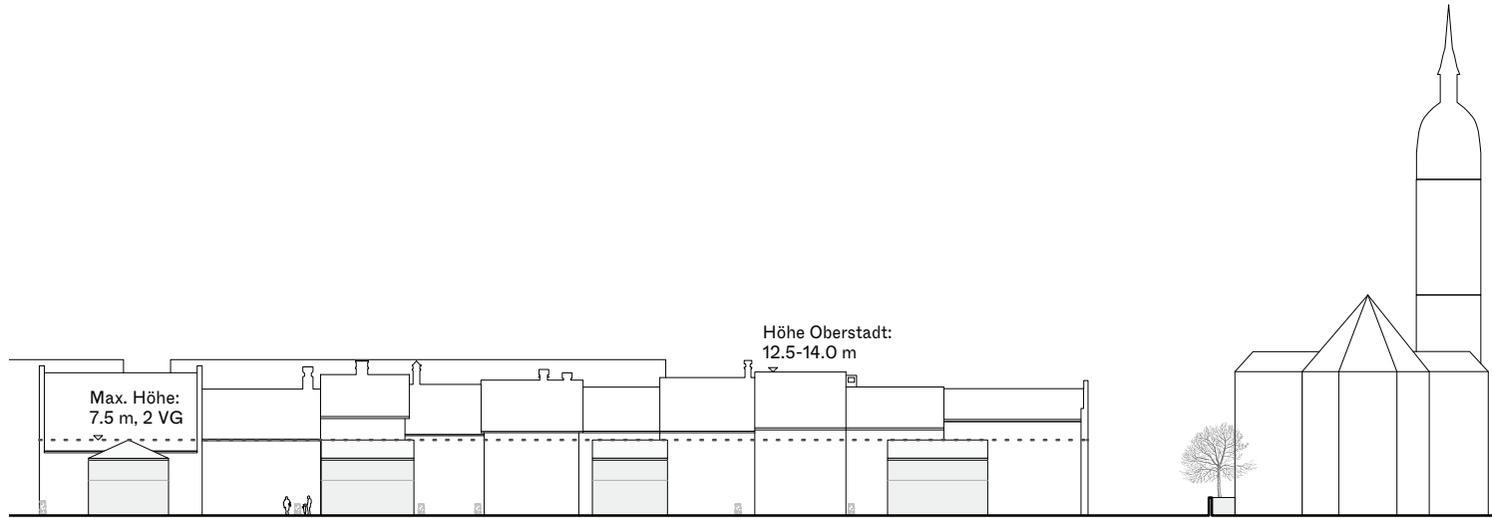
Legende:

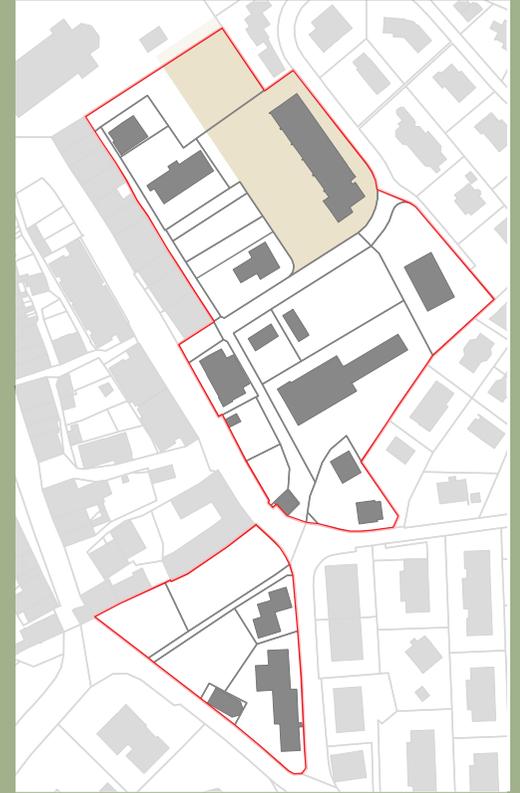
	Feinmaschiges Fusswegenetz (mit minimaler Breite)
	Haupterschliessung
	Wendemöglichkeit





TG Altstadtgärten Einbettung ins Umfeld





Leitlinien Teilgebiet Übergang Weihermatt



TG Übergang Weihermatt

Ziel der Entwicklung und weitere Planungsschritte

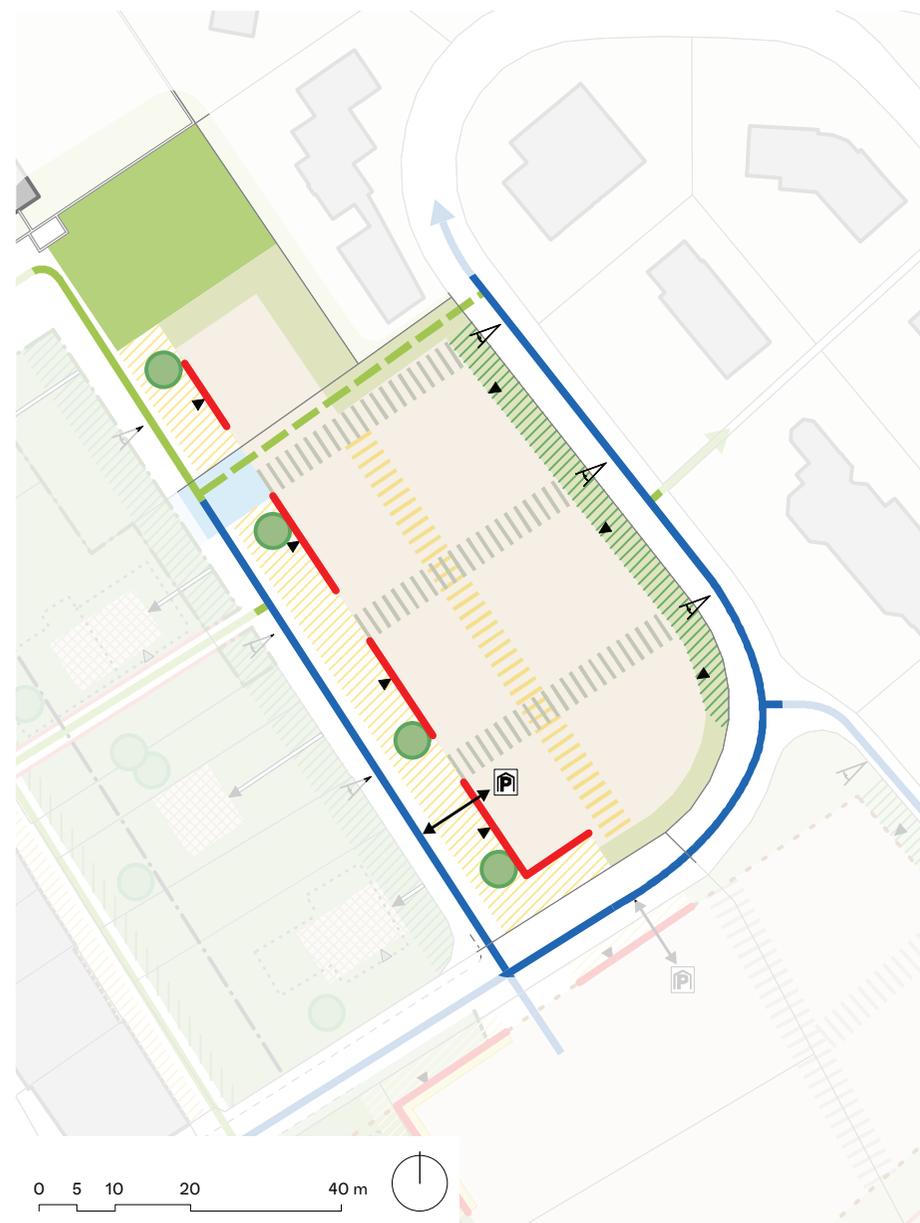
- In diesem Teilgebiet wird Raum für Wohnen und Gewerbe angestrebt, wobei die charakteristischen Durchlässigkeiten und Sichtbezüge erhalten bleiben sollen.
- Das Teilgebiet ist als Einheit zu betrachten und soll nicht mittels Parzellierung unterteilt werden.
- Das Areal hat sich von den übrigen Teilgebieten sowie dem angrenzenden Wohnquartier abzugrenzen, soll sich aber dennoch in das Siedlungsgefüge einpassen.
- Die Parzelle der Kirchengemeinde angrenzend an den Friedhof bildet den Eingang zum Stadtweiher und soll zum Teil unbebaut bleiben.
- Das definitive Projekt für dieses Teilgebiet wird über einen Architekturwettbewerb bestimmt.

TG Übergang Weihermatt Leitlinien Städtebau

- Für das Teilgebiet gilt ein Baubereich.
- Freisicht auf die Altstadt muss erhalten bleiben.
- Gebäude: Es werden Längsstrukturen mit Adressierungen an der Weihermattstrasse und Quartierstrasse Altstadtgärten empfohlen.
- Eine Pflichtbaulinie entlang der Erschliessungsstrasse (unten) sichert die Bildung des Strassenraumes zu den Altstadtgärten.
- Nutzungen: Wohnen an der Weihermattstrasse, Gewerbe/Dienstleistung im vorderen Teil zu den Altstadtgärten.
- Geschossigkeit: Die maximale Gebäudehöhe auf Parzelle 593 (Feuerwehr) ist auf 528 m.ü.M begrenzt. Für die untere Hälfte ist eine maximale Gebäudehöhe von 2 VG ab Höhe Erschliessungsstrasse definiert.
- Die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) beträgt 0.25. Bei Erstellung eines Gestaltungsplans darf das zulässige Nutzungsmass um 20% erhöht werden.

Legende:

- | | |
|---|---|
|  | Baubereich |
|  | Volumengliederung (Lage indikativ) |
|  | Freisicht auf die Altstadt (Lage indikativ) |
|  | Pflichtbaulinie (Länge indikativ) und Vorzone |
|  | Adressierung Neubauten |

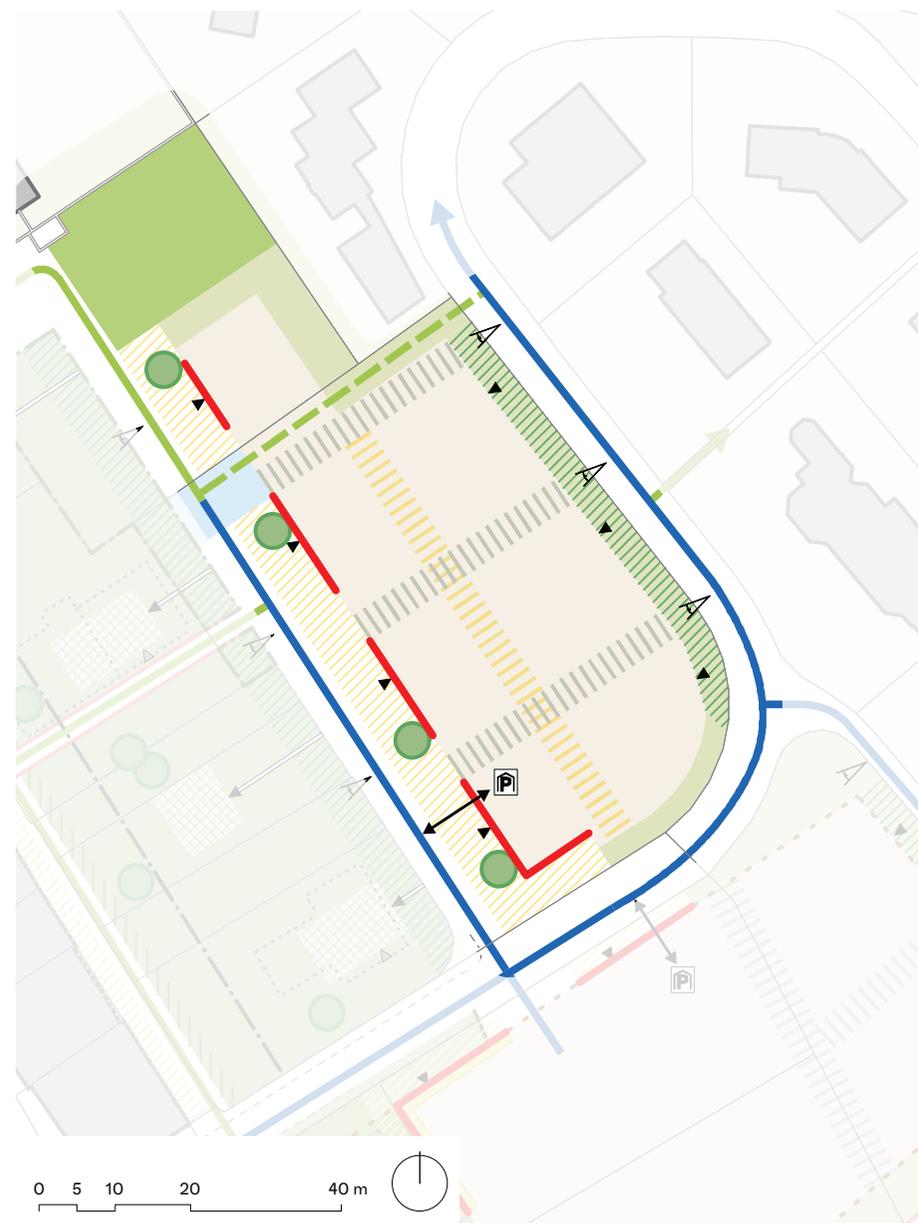


TG Übergang Weihermatt Leitlinien Freiraum

- Sanfter landschaftlicher Übergang: Stützmauer oder Geländesprung nicht höher als 1.2 m.
- Die Parzelle der Kirchengemeinde stellt den Eingangsbereich des Stadtweihers dar. Die nördliche Parzellenhälfte angrenzend an den Friedhof soll als Abstandsbereich und langfristige Landreserve für einen gemeinschaftlichen Freiraum dienen und somit unbebaut bleiben
- In der grünen Vorzone an der Weihermattstrasse gilt die 2/3 Grünanteil-Regel. Darunter wird natürlicher Humusboden (Rasen, Wiese) mit/ohne Bepflanzung sowie wasserdurchlässige Bodenbeläge (Rasengittersteine, Kies) verstanden.

Legende:

	Baubereich
	Sanfter landschaftlicher Übergang
	Langfristige Landreserve für einen gemeinschaftl. Freiraum
	Mögliche Bepflanzung in der Vorzone (z.B. Halb- oder Hochstammbäume)
	Grüne Vorzone Weihermattstrasse



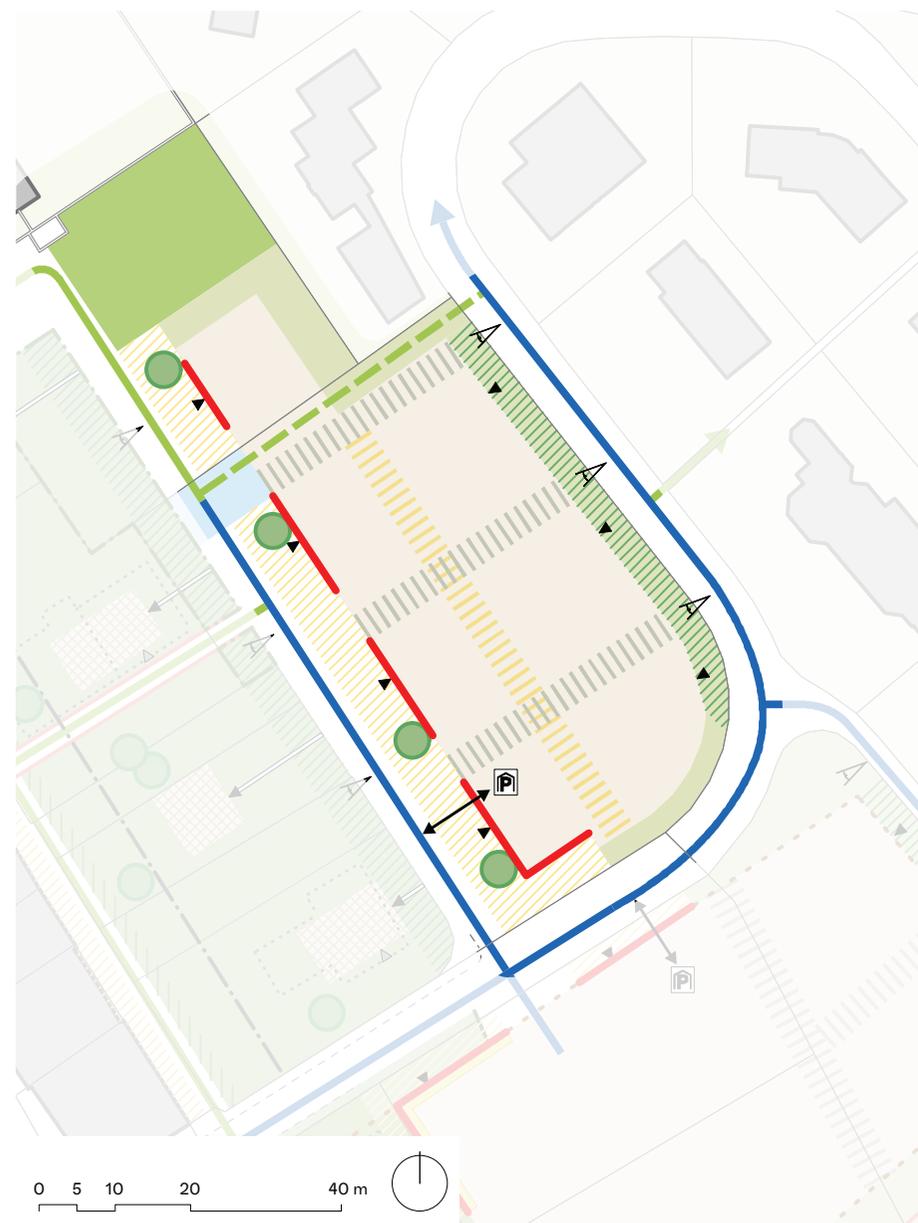


TG Übergang Weihermatt Leitlinien Verkehr

- Fussverbindung im Bereich der nördlichen Grenze von Parz.593.
- Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt sowohl von unten (Altstadtgärten) als auch von oben (Weihermattstrasse).
- Parkierung: Begrenzte oberirdische Parkierung; Private Garage oder gemeinschaftliche Tiefgarage für die Einwohner mit Zufahrt ab Erschliessungsstrasse Altstadtgärten, Eingang im Gebäude integriert.
- Bei einer Teilspernung der Erschliessungsstrasse Altstadtgärten ist eine Wendemöglichkeit sicherzustellen.

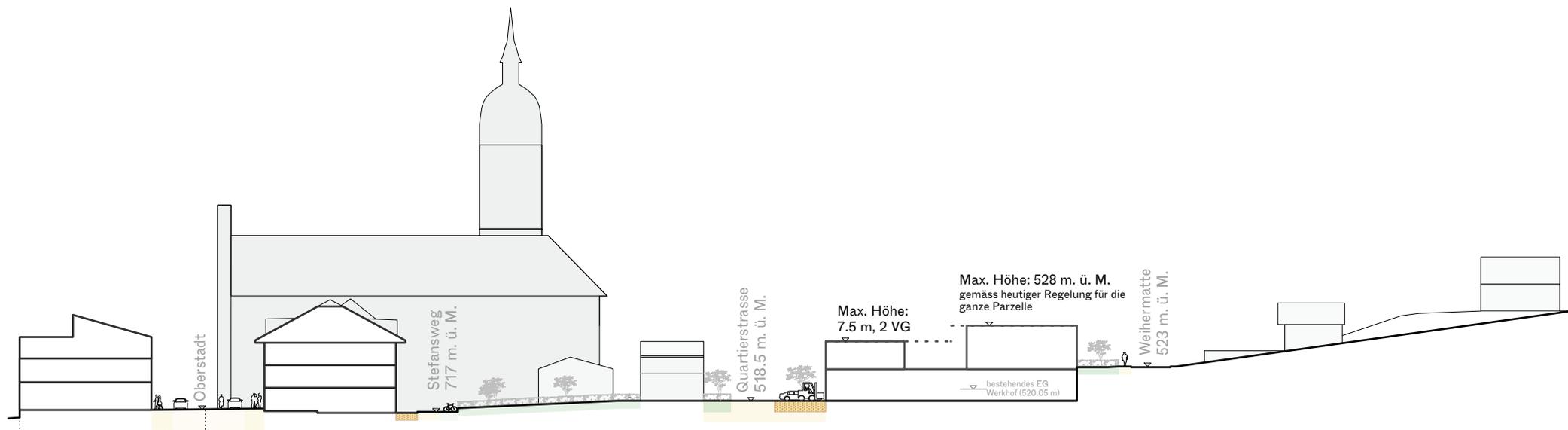
Legende:

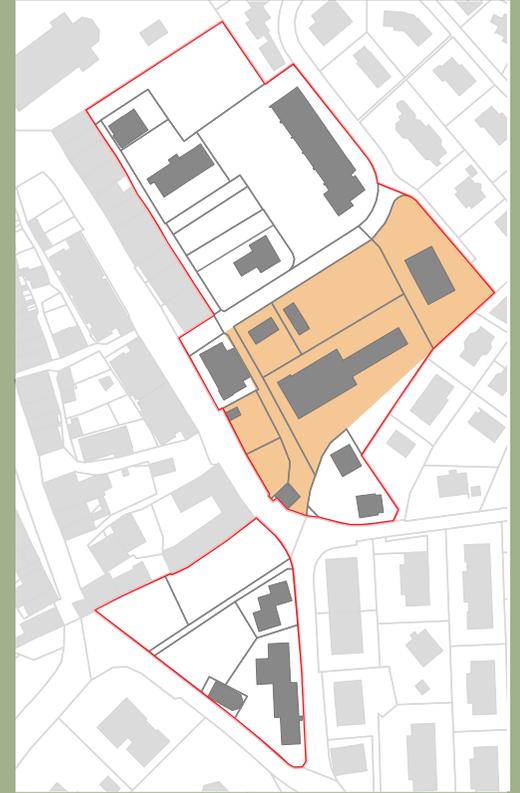
	Haupterschliessung
	Feinmaschiges Fusswegenetz (Lage indikativ)
	Anwohner Tiefgarage, Ein- und Ausfahrt im Gebäude (Lage indikativ), maximaler Umfang entspricht dem Baubereich
	Wendemöglichkeit





TG Übergang Weihermatt Einbettung ins Terrain





Leitlinien Teilgebiet Stadtweiher Süd



TG Stadtweiher Süd

Ziel der Entwicklung und weitere Planungsschritte

- Angestrebt wird ein gemischtes Quartier mit publikumsorientierten Nutzungen (Atelier, Praxen, Bibliothek) am Grünen Band.
- Eine leicht höhere Dichte im Vergleich zu den restlichen Teilgebieten wird angestrebt.
- Das Grüne Band verläuft durch das Teilgebiet und soll entsprechend gesichert werden.
- Eine Tiefgarage für die Anwohner und optional öffentliche Abstellplätze sollen im Teilgebiet ermöglicht werden. Dank der grossen verfügbaren Fläche und der flachen Topografie kann die Tiefgarage gut in ihr Umfeld integriert werden. Die Tiefgarage soll über eine gebündelte, ins Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrt verfügen.
- Im Teilgebiet soll eine kompakte, öffentliche Entsorgungsstelle für wöchentlich anfallendes Entsorgungsgut erstellt werden (unterirdische Lösung prüfen)
- Die Parzelle N. 23 (zwischen Chäsi und Hexenturm) kann zur Stärkung des Stadtkörpers bebaut werden.
- Das definitive Projekt für dieses Teilgebiet wird über einen Architekturwettbewerb bestimmt.

TG Stadtweiher Süd Leitlinien Städtebau 1/2



- Für das Teilgebiet gilt ein Baubereich. Dieser gewährleistet einen genügenden Abstand zur Altstadt und zu potenziellen Neubauten auf den Parzellen Nr 23+24 und eine passende Grünfläche für das grüne Band.
- Fokus auf Gesamtentwicklung auf Parz. 461 + 517.
- Freisicht auf die Altstadt / ins Umfeld.
- Gebäudehöhe: Max. 3 VG/11.5 m in der Ebene (Parz. 461 + 517), 2 VG am Hang resp. 7 m ab gewachsenen Terrain (Parz. 644).
- Die Bautypologie, Körnigkeit und Massstäblichkeit sollen im Rahmen eines Wettbewerbs geprüft und bestimmt werden.
- Die maximale ÜZ beträgt 0.3.
- Nutzungen: gemischtes Quartier mit publikumsorientierten Nutzungen im vorderen Bereich des Erdgeschosses (Atelier, Praxen, Bibliothek).
- Die Bauten, die sich im Grünen Band befinden, haben Besitzstandsgarantie.

Legende:

	Baubereich
	Freisicht auf die Altstadt/die Landschaft (Lage indikativ)
	Pflichtbaulinie (Länge indikativ) und Vorzone
	Öffentliche Nutzungen im EG
	Adressierung Neubauten
	Bebauung im sehr sensiblen Umfeld unter strengen Bedingungen
	Ausstrahlung bestimmter historischer Gebäude (Grösse schematisch)
	Besitzstand für bestehende Gebäude





TG Stadtweiher Süd

Leitlinien Städtebau 2/2

Eine Bebauung auf den Parzellen zwischen Käserei und Hexenturm ist nicht ausgeschlossen, soweit sie folgenden Voraussetzungen folgt:

- Die Bebauung darf die Ausstrahlung der historischen Bauten (Hexenturm, Käserei) nicht beeinträchtigen.
- Das Volumen muss sich gut in sein Umfeld integrieren.
- Das Gebäude muss sich dem Hexenturm und dem Chäsi-Gebäude ganz klar unterordnen. Ein Landabtausch (Parz. 570/23) ist möglich, die Grundstruktur soll sich aber nicht ändern.
- Das Gebäude muss denkmalpflegerisch vorbildlich sein.

Legende:

	Baubereich
	Freisicht auf die Altstadt/die Landschaft (Lage indikativ)
	Pflichtbaulinie (Länge indikativ) und Vorzone
	Öffentliche Nutzungen im EG
	Adressierung Neubauten
	Bebauung im sehr sensiblen Umfeld unter strengen Bedingungen
	Ausstrahlung bestimmter historischer Gebäude (Grösse schematisch)
	Besitzstand für bestehende Gebäude



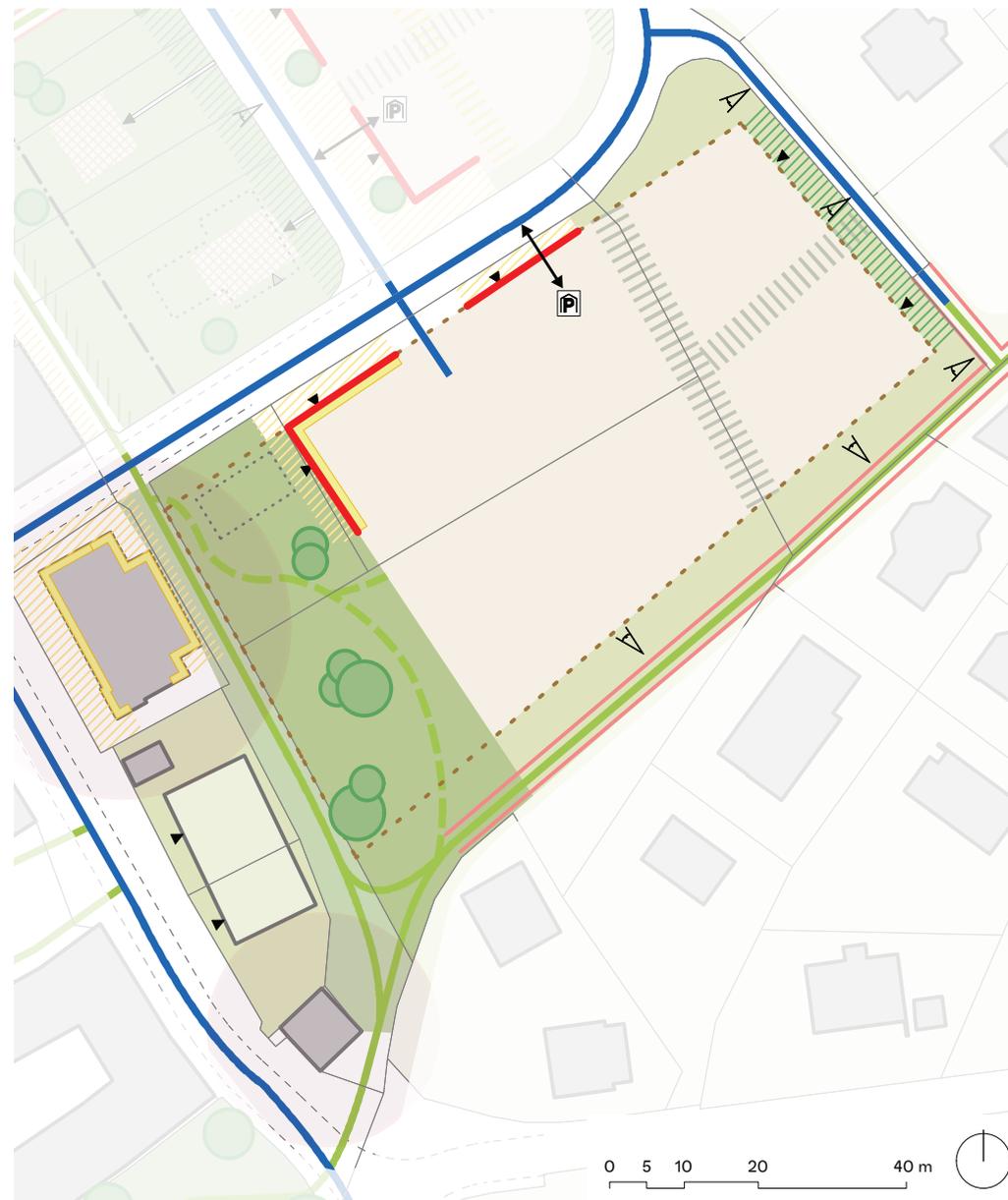


TG Stadtweiher Süd Leitlinien Freiraum

- Das Grüne Band ist als durchlässige, bepflanzte und öffentliche Grünfläche zu gestalten.
- Das Gebiet verfügt über einen Höhenunterschied von circa 4 m. Es gilt die Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken und den landschaftlichen Übergang sanft zu gestalten; Stützmauer oder Geländesprung nicht höher als 1.2 m.
- Es gilt die im Gebiet Stadtweiher vorgesehene Entsorgungsstelle im Teilgebiet Stadtweiher Süd zu realisieren.

Legende:

-  Sanfter landschaftlicher Übergang
-  Langfristige Landreserve für einen gemeinschaftl. Freiraum
-  Mögliche Bepflanzung in der Vorzone (z.B. Halb- oder Hochstammbäume)
-  Grüne Vorzone Weihermattstrasse



TG Stadtweiher Süd Leitlinien Verkehr



Zufahrt

- Hauptzufahrt über Weihermattstrasse
- Attraktive Erschliessung vom Hexenturm für den Fussverkehr

Parkierung

- Tiefgarage mit privaten Abstellplätzen für die Anwohner und öffentlichen Abstellplätzen als Option.
- Die Tiefgarage Einfahrt ist ins Gebäude zu integrieren, ohne die öffentlichen EGs negativ zu beeinträchtigen.
- Der maximale Umfang der Tiefgarage entspricht dem angezeigten Perimeter. Soll die Tiefgarage im Perimeter des grünen Bandes gebaut werden, ist diese so anzulegen, dass sie mit einer mindestens 80 cm hohen Humusschicht überdeckt ist. Somit wird die Pflanzung hochstämmiger Bäume nicht beeinträchtigt.
- Parkierungsmöglichkeit für Anwohner/öffentliche Einrichtungen in der Weihermattstrasse.

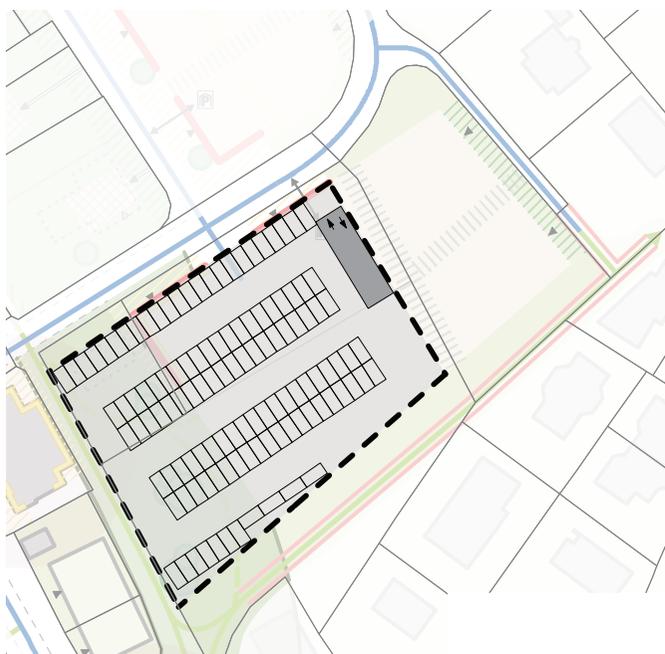
Legende:

-  Haupterschliessung
-  Feinmaschiges Fusswegenetz (mit minimaler Breite)
-  Feinmaschiges Fusswegenetz (Lage indikativ)
-  Tiefgarage, Ein- und Ausfahrt im Gebäude (Lage indikativ), mit maximalem Umfang



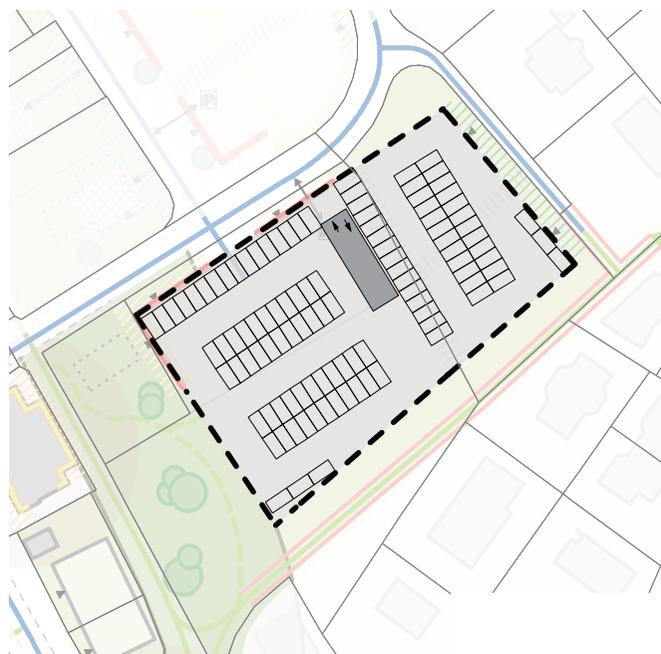
TG Stadtweiher Süd

Schätzung PP Tiefgarageoption



Variante - Tiefgarage im Westen

- Max. 115 PP pro Geschoss / 3300 qm



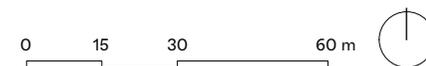
Variante - Tiefgarage im Osten

- Max. 105 PP pro Geschoss / 3400 qm



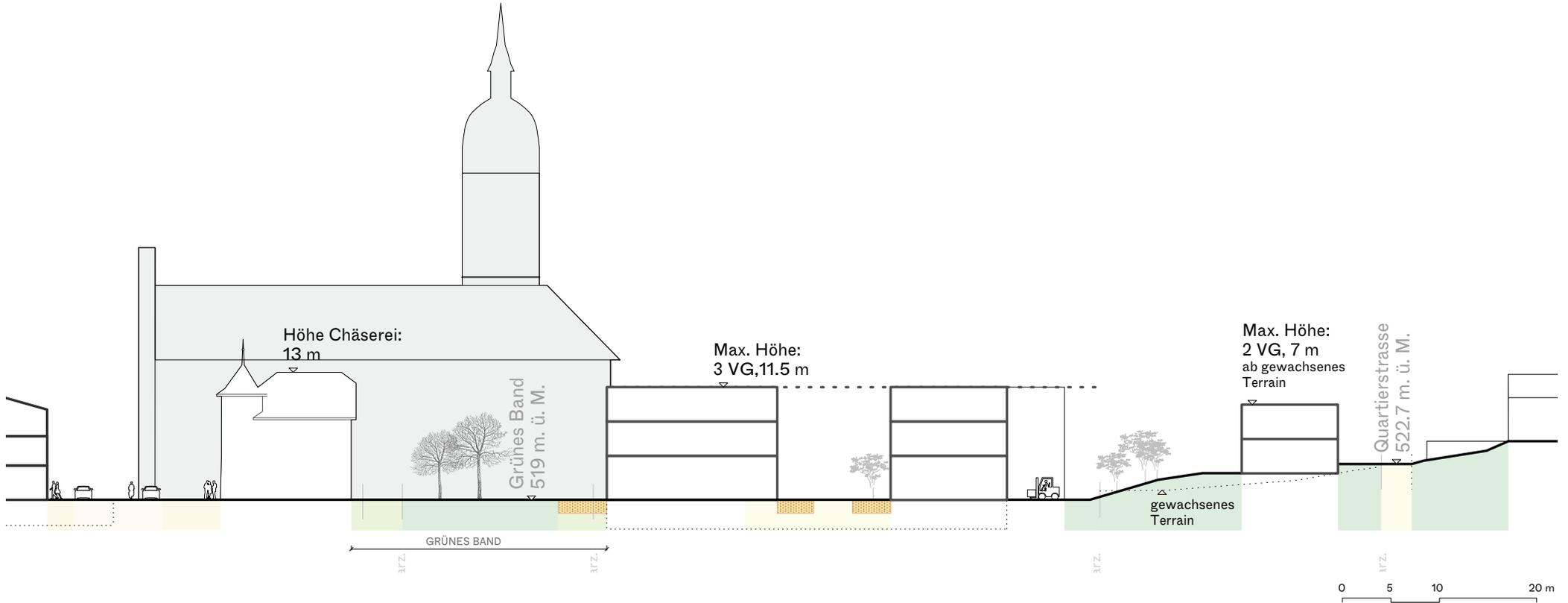
Variante - Tiefgarage auf Gesamtfläche

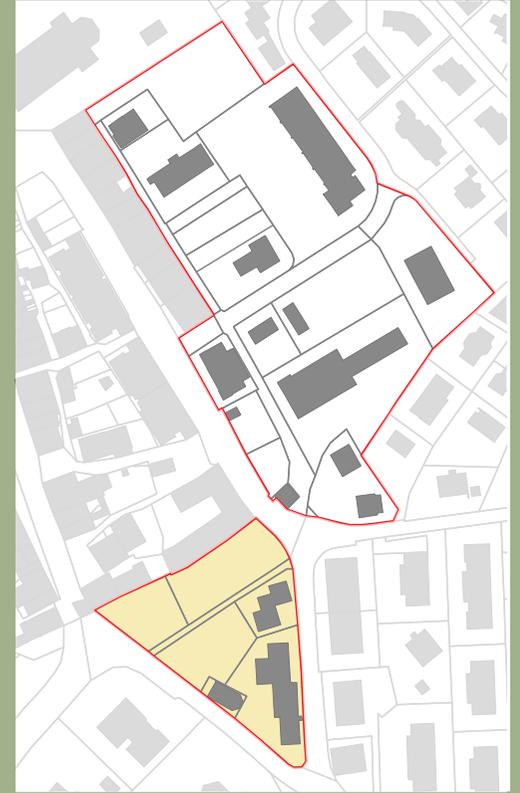
- Max. 157 PP pro Geschoss / 4550 qm





TG Stadtweiher Süd Einbettung ins Umfeld





Leitlinien Hildisriederstrasse

Hildisriederstrasse

Ziel der Entwicklung und weitere Planungsschritte

- Wohnquartier mit gemischtem Angebot im EG
- Eine Tiefgarage soll für die Anwohner gebaut werden. Eine grössere Tiefgarage mit öffentlichen Abstellplätzen wurde verworfen (Zu- und Wegfahrt Tiefgarage ab Kantonsstrasse nicht verträglich, ungeeignete Topografie für Einbettung einer grösseren Tiefgarage, Beeinträchtigung des Verlaufs des grünen Bandes, schlechte Wirtschaftlichkeit)

Hildisriederstrasse

Leitlinien Städtebau

- Für das Teilgebiet gilt ein Baubereich. Dieser wahrt den Blick auf Kapelle und Luzernertor von der Kreuzung Hildisriederstrasse/Rainerstrasse und sichert einen genügenden Austrahlungsraum für die historische Kapelle.
- Pflichtbaulinie: Strassenraum Hildisriederstrasse auf 16 m gesichert.
- Maximale Gebäudehöhe: 3 VG (9.5 m ab Hildisriederstrasse), kleiner städtebaulicher Akzent an der Kreuzung (3 VG + D, für das Gebäude an der Kreuzung).
- Nutzungen EG: Nahversorgung (bestehende Vinothek, usw.), Dienstleistung (bestehender Wellness-Salon, usw.), Kleingewerbe.
- Nutzungen OG: Geschosswohnen.

Legende:

-  Baubereich
-  Volumengliederung (Lage indikativ)
-  Freisicht auf die Altstadt/Landschaft/Kapelle (Lage indikativ)
-  Pflichtbaulinie (Länge indikativ) und Vorzone
-  Öffentliche Nutzungen im EG
-  Adressierung Neubauten
-  Ausstrahlung bestimmter historischer Gebäude (Grösse schematisch)

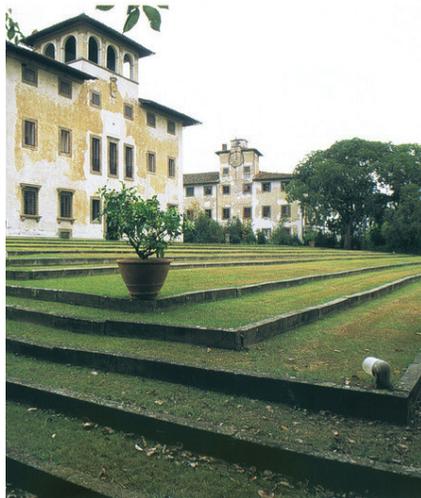


Hildisriederstrasse Leitlinien Freiraum

Gestaltung Grünes Band:

- Grosszügiger Park mit Baumbestand.
- Keine grosse Höhensprünge (leichte Terrassierung denkbar); klar und reduziert gestaltet.
- Durchgangsbereich mit Sicht auf historische Bauten.
- Attraktiver und sicherer Schulweg.
- Lockere Baumstellung mit lichten Arten.
- Einzelner Grossbaum akzentuiert das Altstadt-Ensemble

Referenzbilder



Legende:



Grünes Band



Einzelner Grossbaum



Verkehrsberuhigte und begrünte Strasse



Hildisriederstrasse Leitlinien Verkehr

Gestaltung Strasse:

- Verkehrsberuhigte Strasse (Tempo 30-Regime) bis zur Kreuzung Hildisriederstrasse/Rainerstrasse.
- Reduzierte Fahrbahnbreite prüfen (z.B. 5.5 m), minimaler vertikaler Versatz der Strassenränder (z.B. 3 cm), einzelne Bäume.

Tiefgarage:

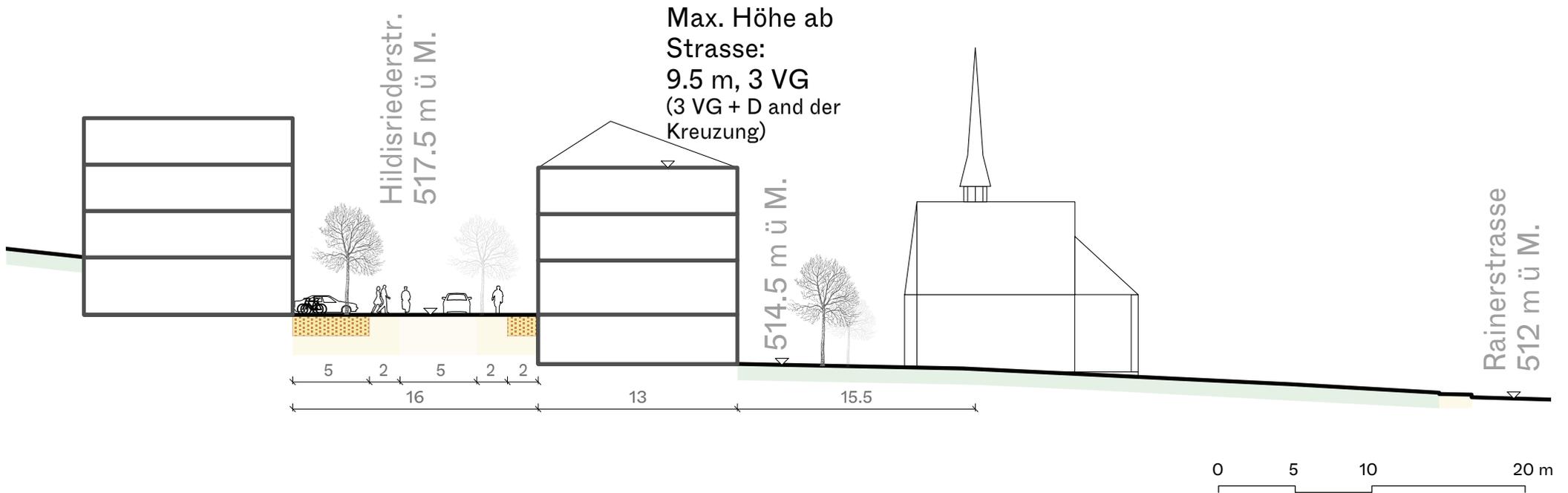
- Private Tiefgarage (nur Eigennutzung).
- Der maximale Umfang kann das Baufeld leicht überschreiten, sofern die Tiefgarage komplett im Terrain liegt.
- Eine einspurige Ein- und Ausfahrt (mit Ampelsteuerung) ist zu prüfen. Sie ist ins Gebäude zu integrieren und im unteren Bereich der Hildisriederstrasse anzuordnen. Die exakte Lage der Tiefgarageneinfahrt soll geprüft werden.

- Legende:
-  Feinmaschiges Fusswegenetz
 -  HAUPTERSCHLISSUNG
 -  Anwohner-tiefgarage, Zufahrt ins Gebäude integriert (Lage indikativ), maximaler Umfang entspricht dem Baubereich



Hildisriederstrasse

Einbettung ins Umfeld



Masterplan, Überblick

Masterplan Stadtweiher und Hildisriederstrasse



Das grünes Band im übergeordneten Kontext



- Legende**
- Teilgebiet Altstadtgärten**
- Städtebau**
- Einzelne Neubaukörper im grünen Band (Lage und Dimensionen indikativ), maximaler Fussabdruck von 100 m² (ausser vorgesehener Ausnahmefälle); Verhältnisse Breite/Tiefe zwischen 1:1 und 1:2, maximale Geschwindigkeit von 20 / 7.5 m
 - Freisicht auf die Altstadt (Lage indikativ)
 - Bestand für bestehende Gebäude
 - Adressierung Neubauten innerhalb 15 m der Parzellengrenze an der Erschliessungsstrasse / Alternative Adressierung
 - Bestehende Baulinie von 10 m ab Stefansweg
- Freiraum**
- Altstadtgärten und Grünes Band (1 Halb- oder Hochstammbaum pro Garten)
 - Potenzielle Erweiterung Altstadtgärten, z.B. für gemeinschaftliche Gärten
 - Vorzone mit der 2/3 Grünanteil-Regel
 - Grünbereich für flexible Nutzung
 - Vorzone Stefansweg, Ermöglichung der Aneignung
- Verkehr**
- Feinmaschiges Fusswegenetz (mit minimaler Breite)
 - Haupterschliessung
 - Wendmöglichkeit
- Teilgebiet Übergang Wehermatt**
- Städtebau**
- Baubereich
 - Volumengliederung (Lage indikativ)
 - Freisicht auf die Altstadt (Lage indikativ)
 - Pflichtbaulinie (Länge indikativ) und Vorzone
 - Adressierung Neubauten
- Freiraum**
- Sanfter landschaftlicher Übergang
 - Langfristige Landreserve für einen gemeinschaftl. Freiraum
 - Mögliche Bepflanzung in der Vorzone (z.B. Halb- oder Hochstammblüme)
 - Grüne Vorzone Wehermattstrasse
- Verkehr**
- Haupterschliessung
 - Feinmaschiges Fusswegenetz (Lage indikativ)
 - Anwohnerlieferung, Ein- und Ausfahrt im Gebäude (Lage indikativ), maximaler Umfang entspricht dem Baubereich
 - Wendmöglichkeit
- Teilgebiet Stadtweiher Süd**
- Städtebau**
- Baubereich
 - Freisicht auf die Altstadt/die Landschaft (Lage indikativ)
 - Pflichtbaulinie (Länge indikativ) und Vorzone
 - Öffentliche Nutzungen im EG
 - Adressierung Neubauten
 - Bebauung im sehr sensiblen Umfeld unter strengen Bedingungen
 - Austrahlung bestimmter historischer Gebäude (Grösse schematisch)
 - Bestand für bestehende Gebäude
- Freiraum**
- Grünes Band
 - Sanfter landschaftlicher Übergang
- Verkehr**
- Haupterschliessung
 - Feinmaschiges Fusswegenetz (mit minimaler Breite)
 - Feinmaschiges Fusswegenetz (Lage indikativ)
 - Tiefgarage, Ein- und Ausfahrt im Gebäude (Lage indikativ), mit maximalem Umfang
- Teilgebiet Hildisriederstrasse**
- Städtebau**
- Baubereich
 - Volumengliederung (Lage indikativ)
 - Freisicht auf die Altstadt/Landschaft/Kapelle (Lage indikativ)
 - Pflichtbaulinie (Länge indikativ) und Vorzone
 - Öffentliche Nutzungen im EG
 - Adressierung Neubauten
 - Austrahlung bestimmter historischer Gebäude (Grösse schematisch)
- Freiraum**
- Grünes Band
 - Einzelner Grossbaum
 - Verkehrsbegradigte und begrünte Strasse
- Verkehr**
- Feinmaschiges Fusswegenetz
 - Haupterschliessung
 - Anwohnerlieferung, Zufahrt ins Gebäude integriert (Lage indikativ), maximaler Umfang



Anhang : geprüfte Varianten Parkierung und Erschliessung

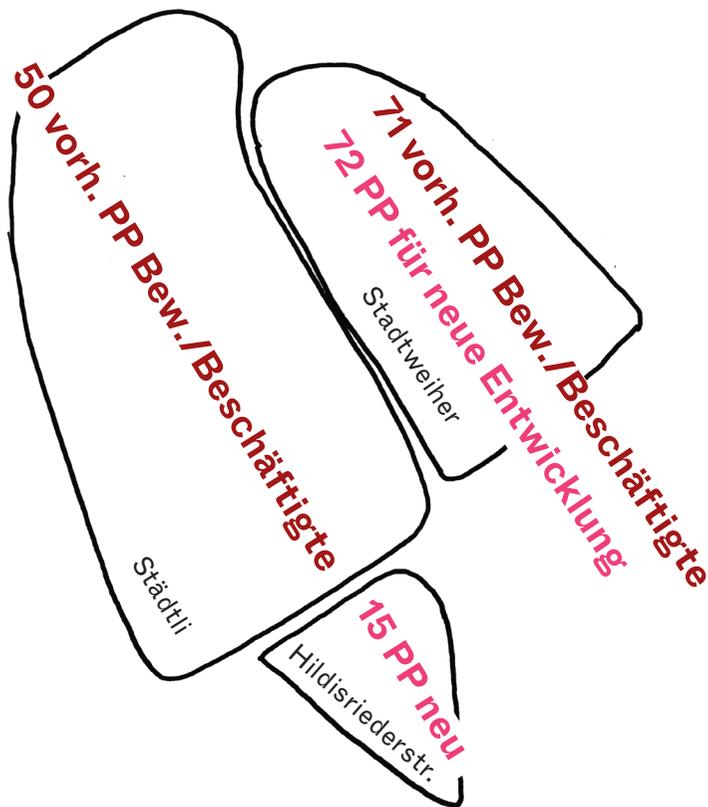
Rahmenbedingungen der Testplanung

- Im Rahmen der Testplanung soll geprüft werden, inwiefern der Planungssperimeter Stadtweiher/Hildisriederstrasse zur Entlastung der Altstadt in Bezug auf die öffentlich genutzten Parkplätze beitragen kann.
- In der Tiefgarage soll die Integration folgender öffentlich genutzter Parkplätze zusätzlich geprüft werden:
 - Parkplätze im Bereich Seevogtey (185 PP), die für die Benutzung der Festhalle und für die Besucher der Gemeinde dienen
 - Die Hälfte der heutigen Langzeitparkplätze im Städtli (blaue Zone, ca. 50 PP)



PP-Bedarf / Anspruchsgruppen des Bestandes: Grössenordnung

- Unter Beibehaltung aller heutigen PP wird die Anzahl PP im Gebiet gesamthaft mehr als verdoppelt (inklusive Verschiebung einiger öffentlicher PP aus dem Städtli in den Stadtweiher).



185 PP
 Festhalle

neuer Bedarf und **Ersatz Bestand** Parkplätze

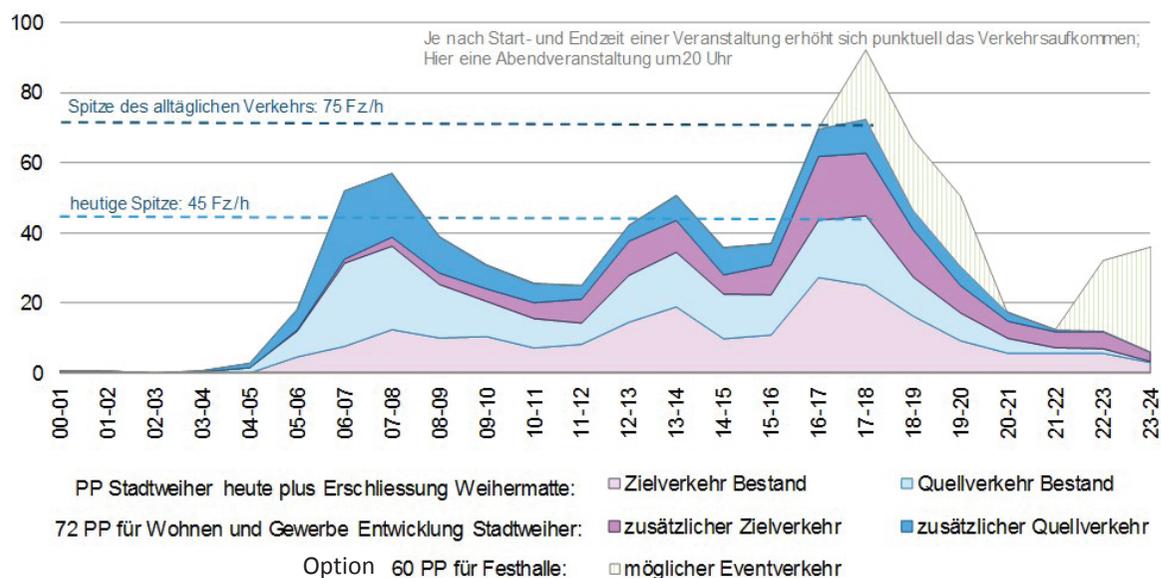
	Ersatz Bestand	Neuer Bedarf*	davon in TG**
öffentliche PP Stadtweiher	63		57
private PP Stefansweg	8		8
Entwicklung Altstadtgärten (1PP/Gebäude)		ca. 4	0
Entwicklung Weihermatt (1PP/100qm GF)		20	18
Entwicklung Stadtweiher Süd (1 PP/100qm GF)		48	43
Stadtweiher gesamt	71	72	
	143		
Entwicklung Hildisriederstrasse		15	15
Festhalle	185		Option
Hälfte der LangzeitPP des Städtlis	25		Option

* Angenommene Werte neuer Bedarf: TG Stadtweiher Süd 4'800 m², TG Übergang Weihermatt 2'000 m²; Hildisriederstrasse 1'500 m²; Berechnung mit 1 PP pro 100 m² inkl. Besucher PP

** In TG Übergang Weihermatt, TG Stadtweiher Süd sowie für den Ersatz der öffentl. PP in Stadtweiher wird es angenommen, dass 10% der PP oberirdisch untergebracht werden

Bestehendes und erzeugtes Verkehrsaufkommen

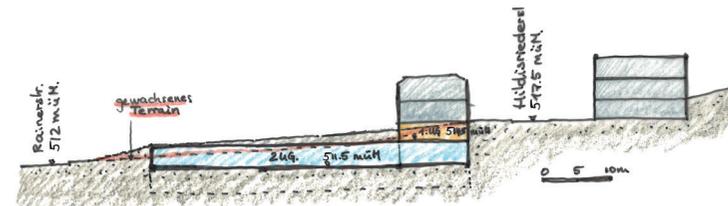
Vorhandener und zusätzlicher Verkehr im Stadtweiher
 Anzahl Fahrten pro Stunde



- Die höhere Bewohnerzahl führt zu mehr aus dem Gebiet ausfahrendem Verkehr in der Morgenspitze. Der in das Gebiet fahrende Verkehr steigt vor allem in der Abendspitze zwischen 16 und 19 Uhr, da sich in dieser Zeit die Nutzer des Städtlis mit den nach Hause kommenden Bewohnern überlagern.
- Die zusätzliche Verkehrsbelastung infolge der Innenentwicklung wird als verträglich beurteilt.
- Zur Erhöhung der Verträglichkeit des Mehrverkehrs, der Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung sowie der Sicherheit sollen jedoch Massnahmen getroffen werden (Umgestaltung Oberstadt, Einmündung Zehntenscheune, Hildisriederstrasse).
- Die eventuelle Mehrbelastung durch die Event-PP im Gebiet (Option: Verschiebung eines Teils der PP der Festhalle im Stadtweiher) liegt für 60 PP bei ca. 50 Fahrten in die TG 30-90 Minuten vor Veranstaltungsbeginn und ebenso viele Ausfahrten in den 60-90 Minuten nach Veranstaltungsschluss.
- Die Nutzung der im Stadtweiher öffentlichen Parkplätze durch Besucher des Städtlis und des Sees am Wochenende ist nachvollziehbar. Die Machbarkeit der Umsetzung soll geprüft werden.

Geprüfte Standorte Tiefgarage - Hildisriederstr.

Var.1, Ein- und Ausfahrt von Hildisriederstr.



- Ein- und Ausfahrt von der Hildisriederstrasse
 - Einbettung in das gewachsene Terrain und in den besonderen historisch-baulichen Kontext sehr schwierig
 - Maximal circa 90 PP pro Geschoss
 - Lage Ein- und Ausfahrt für eine grosse Tiefgarage: schwierig an der Kreuzung Hildisriederstr. - Rainerstrasse
 - Hohe Baukosten (45'000 - 55'000 CHF/PP), schlechte Wirtschaftlichkeit
- > Der Standort wird für eine öffentliche Parkgarage als nicht verträglich beurteilt.

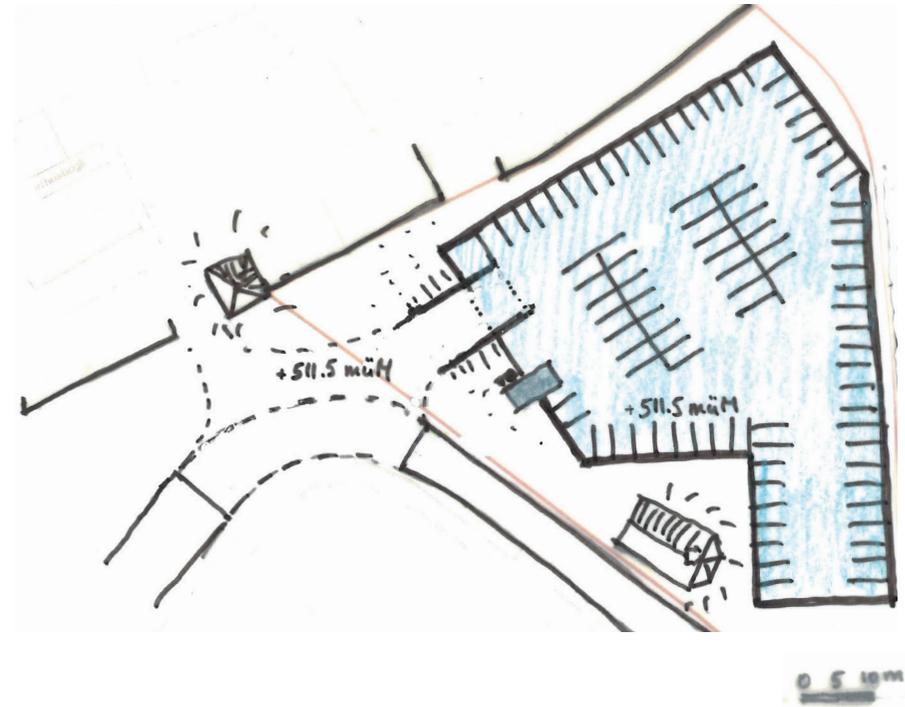


Geprüfte Standorte Tiefgarage - Hildisriederstr.

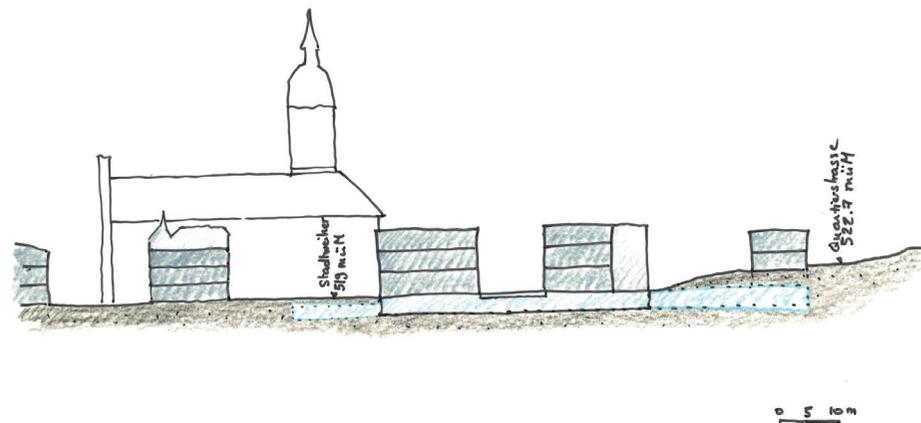
Var.2, Ein- und Ausfahrt vom Luzernertor

- Ein- und Ausfahrt vom Luzernertor
- Einbettung in das gewachsene Terrain und in den besonderen historisch-baulichen Kontext sehr schwierig
- Maximal circa 90 PP pro Geschoss
- Lage Ein- und Ausfahrt auf dem Platz vor dem Luzernertor sehr schwierig (schwächt die Platzsituation, beeinträchtigt den Verlauf des grünen Bandes, stört die just frei gespielte Kulisse der historischen Altstadt)
- Direkte Zufahrt ab Kantonsstrasse aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht möglich
- Hohe Baukosten (45'000 - 55'000 CHF/PP), schlechte Wirtschaftlichkeit

-> Der Standort wird für eine öffentliche Parkgarage als nicht verträglich beurteilt.



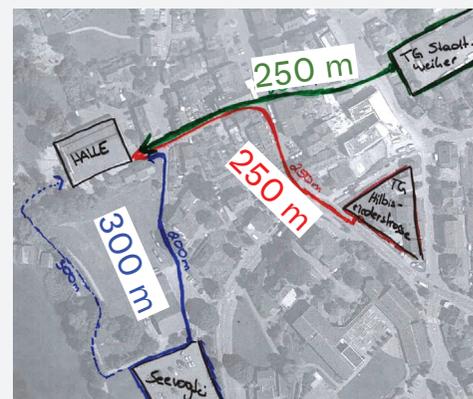
Geprüfte Standorte Tiefgarage - Stadtweiher Süd



- Integration der Tiefgarage dank flacher Topografie im Gebiet Stadtweiher einfach
- Maximal circa 110 PP pro Geschoss
- Erschliessung über Oberstadt / Weihermattstrasse
- Ausgang Fussgänger Richtung Oberstadt
- Angenehme Distanz zur Festhalle, Fussgängerströme durch die Altstadt wünschenswert
- Investition in Kombination mit Überbauung möglich, Baukosten Standard (25'000 - 30'000 CHF/PP)

-> Potenzieller Standort für eine öffentliche Tiefgarage

Wegverbindungen Festhalle



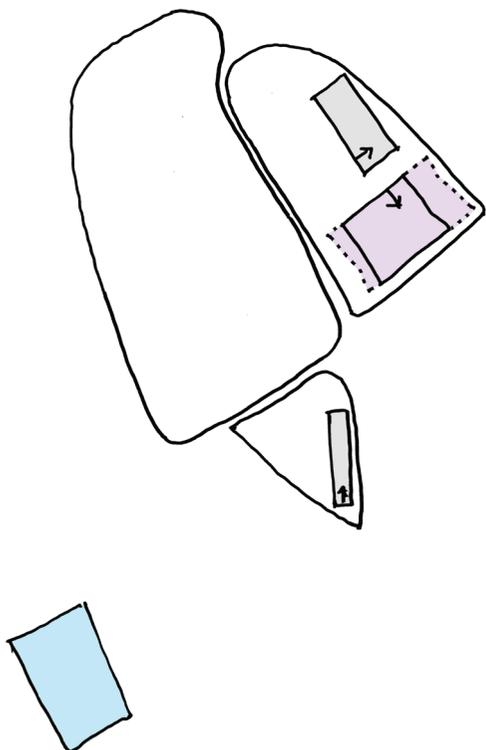
Die Verbindungen zur Festhalle sind von allen möglichen Parkplatzstandorten in etwa gleich lang und bewegen sich in angenehmer Gehdistanz

Geprüfte PP-Strategien

Variante A

1-geschossige TG Stadtweiher

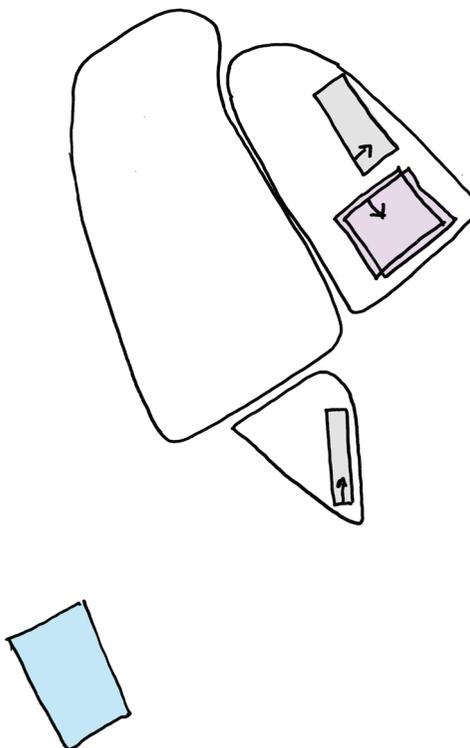
Eine kleine Tiefgarage im Stadtweiher mit wenig öffentlichen PP trägt wenig zur Entlastung der Altstadt bei.



Variante B

2-geschossige TG Stadtweiher

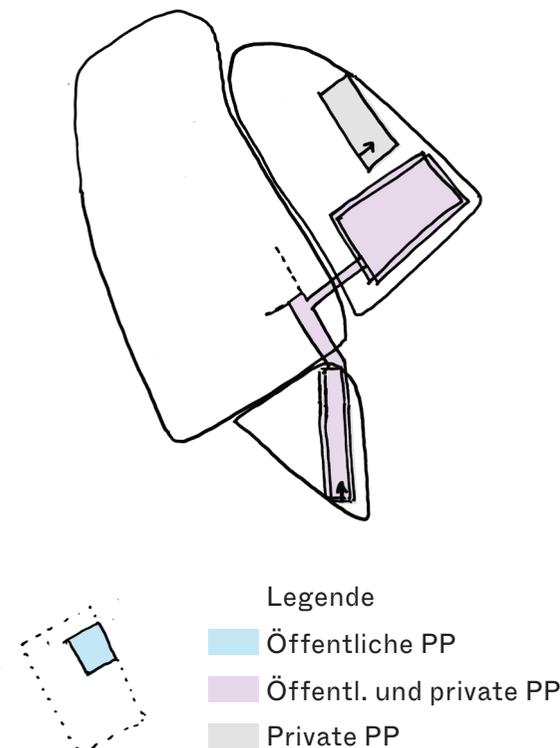
Eine grosse Tiefgarage im Stadtweiher mit öffentlichen PP trägt zur Entlastung der Altstadt/ Seevogtey bei.



Variante C

Unterirdische Verbindung der TG Hildisriederstrasse und Stadtweiher

Grössere verbundene Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Hildisriederstrasse entlastet die Altstadt und den Bereich Seevogtey



Legende

- Öffentliche PP
- Öffentl. und private PP
- Private PP

Geprüfte PP-Strategien Grössenordnung Tiefgarage

Variante A

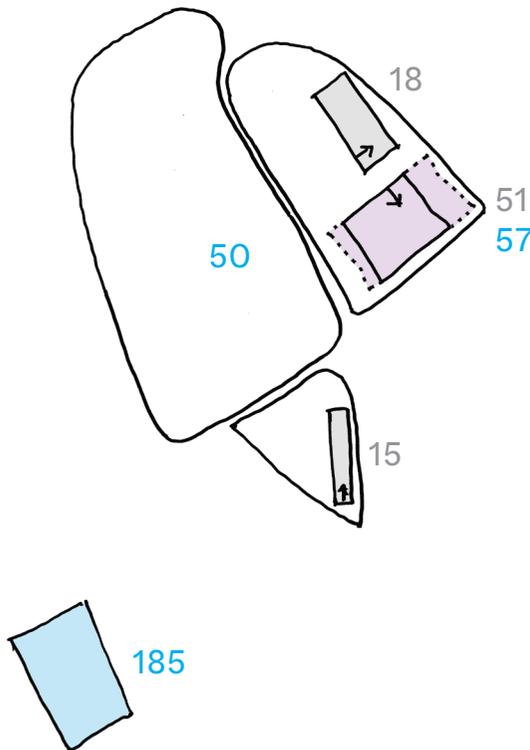
1-geschossige TG Stadtweiher

Tiefgarage Stadtweiher:

51 Neuer Bedarf Bewohner +
Ersatz PP Stefansweg

57 Ersatz öff. PP

108 PP*



Variante B

1- oder 2-geschossige TG Stadtweiher

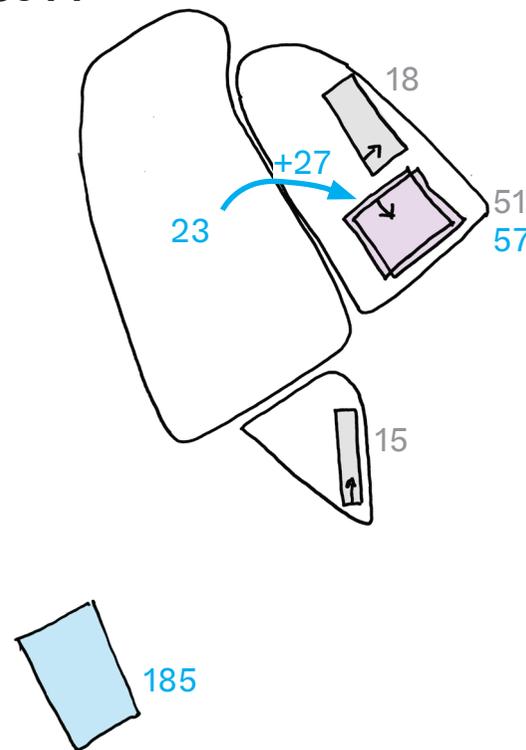
Tiefgarage Stadtweiher:

51 Neuer Bedarf Bewohner +
Ersatz PP Stefansweg

57 Ersatz öff. PP

+ 27 Entlastung Altstadt

135 PP*



Variante C

Verbindung TG

Tiefgarage Stadtweiher:

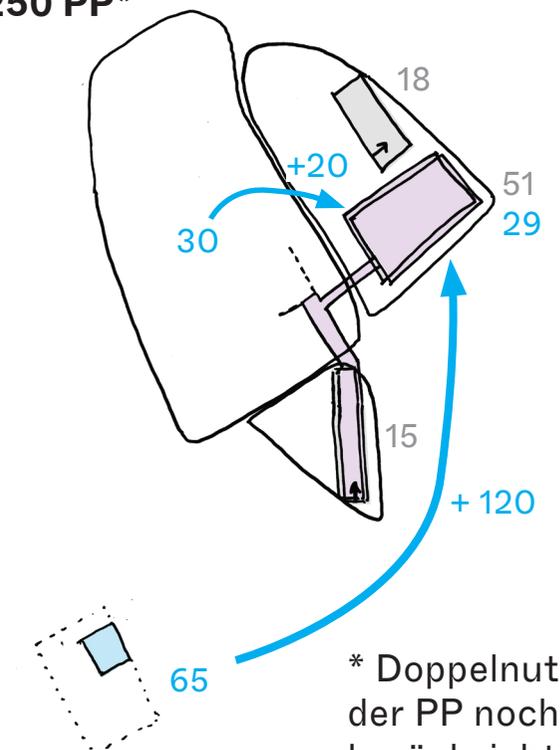
51 Neuer Bedarf Bewohner +
Erstaz PP Stefansweg

57 Ersatz öff. PP

+ 20 Entlastung Altstadt

+ 120 Entlastung Seevogtey

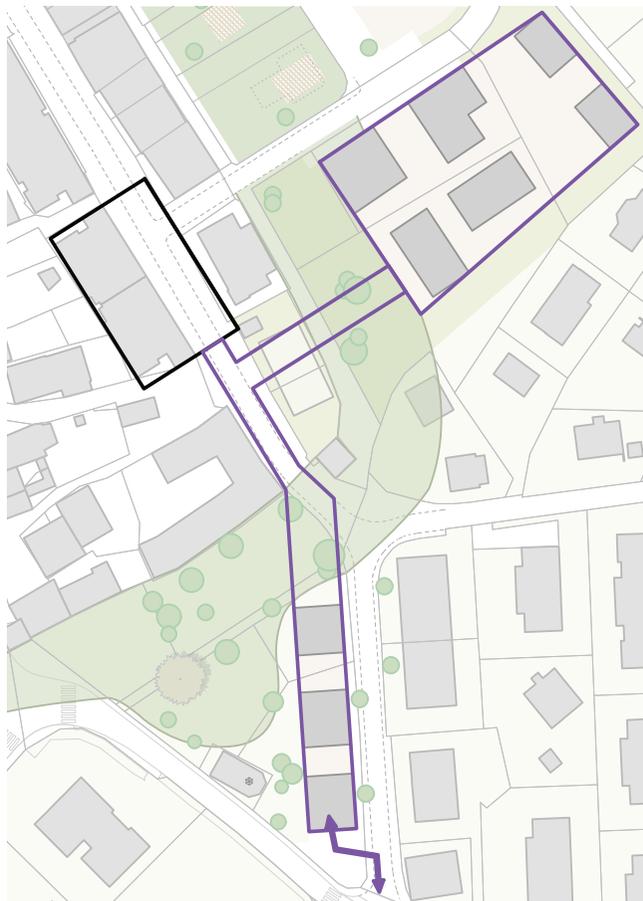
250 PP*



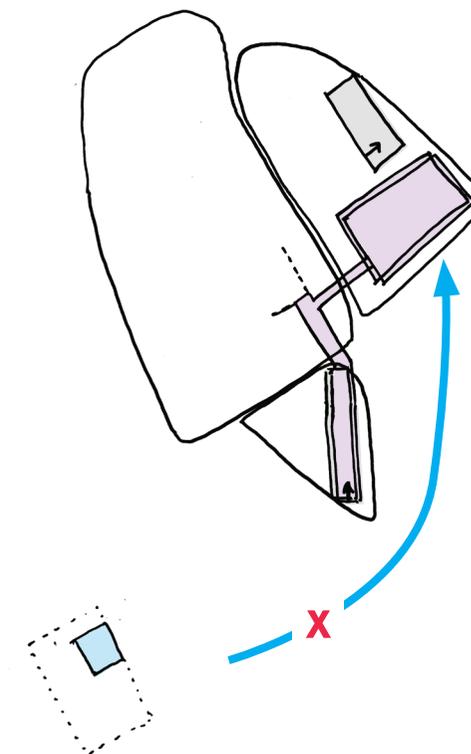
* Doppelnutzung
der PP noch nicht
berücksichtigt

Vertiefung und Bewertung Strategie C (Verbindung der Garagen)

- Orientierung schwierig, fehlende Wahrnehmung der Stadt, keine soziale Sicherheit
- unattraktive PP (private, öffentliche)
- Doppelschliessung; Strasse oben, Tunnel unten
- Sehr hohe Baukosten: Tunnelverbindung kostet zusätzlich ca. Fr. 3 Mio.
- ca. 1 Jahr Bauzeit (Sperrung Oberstadt Strasse für gewisse Zeit)
- Die Entlastung der Parkanlage Seevogtey durch die Verschiebung öffentlicher Parkplätze in Stadtweiher/Hildisriederstrasse ist für die auswärtigen Besucher nicht nachvollziehbar (schwierige Orientierung, höheres Verkehrsaufkommen im Bereich Stadtweiher)



X

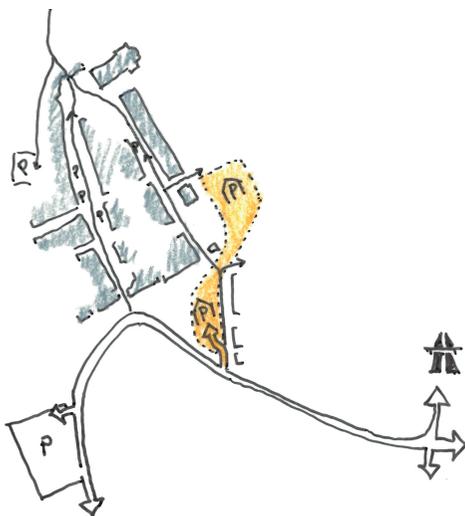


X

Weitere verworfene Varianten

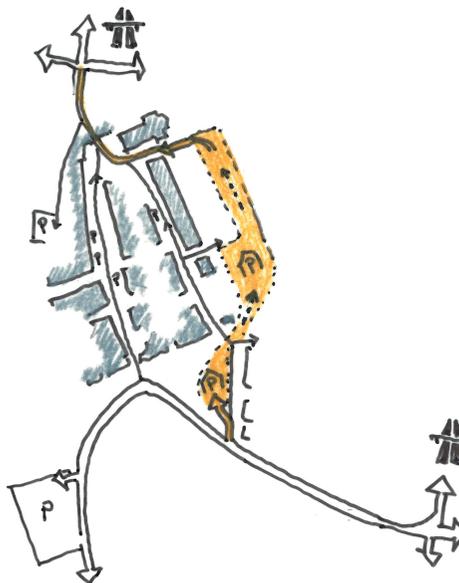
Unterirdische Durchfahrt im Bereich Hexenturm

- Orientierung schwierig, fehlende Wahrnehmung der Stadt, keine soziale Sicherheit
- Bereich Hexenturm zu eng, aus denkmalpflegerischer Sicht sehr heikel
- schlechte Wirtschaftlichkeit



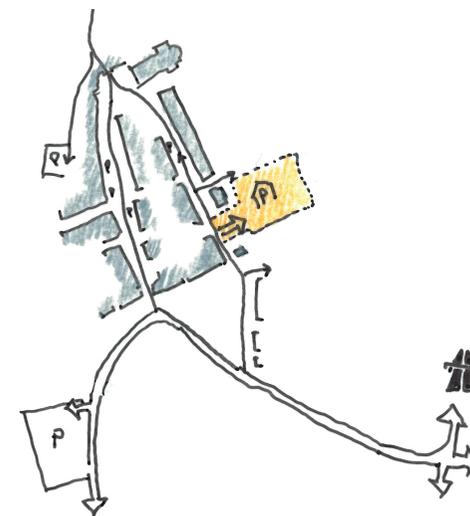
Durchgehendes Tunnel mit Ein- und/oder Ausfahrt südlich der Kirche

- Orientierung schwierig, fehlende Wahrnehmung der Stadt, keine soziale Sicherheit
- Bereich Hexenturm zu eng, sehr heikel
- schlechte Wirtschaftlichkeit
- Bereich Kirche/Stadttor Nord zu eng, aus denkmalpflegerischer Sicht sehr heikel



Einfahrt ab Parzelle Nr. 23 (zwischen Hexenturm und Chäsi)

- Zufahrtsstandort trägt zu keiner Erhöhung der Verkehrssicherheit bei (Oberstadtstrasse eng, Zufahrt unübersichtlich, Abfolge von Ein-, Ausfahrten in kurzer Distanz)
- Aus denkmalpflegerischer Sicht fragwürdiger Durchbruch der Stadtmauer

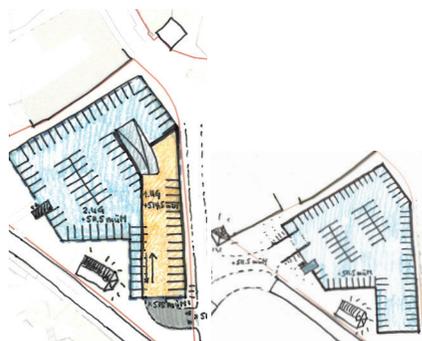


Übersicht Bewertung Varianten

Standort Hildisriederstrasse

Grössere unterirdische
Parkierungsanlage
Hildisriederstrasse

Kleine und private
Parkierungsanlage
Hildisriederstrasse



Standort Stadtweiher

Standort Stadtweiher
mit unterirdischer
Verbindung(en)

Standort Stadtweiher,
Erschliessung von
Weihermattstr.



Kriterien für die
Bewertung

Farbcode

- gut, ok
- mittel
- schlecht

Städtebau



Technische
Machbarkeit



Kosten



Auswirkung auf die
Verkehrssicherheit



Grundsätze Parkierung Empfehlungen

- Eine öffentliche Tiefgarage im Bereich Hildisriederstrasse ist sowohl aus denkmalpflegerischer als auch verkehrlicher Sicht nicht verträglich und sollte nicht weiterverfolgt werden. Für die Anwohner soll eine Tiefgarage im Bauperimeter an der Hildisriederstrasse gebaut werden.
- Eine verbundene Tiefgarage mit einer einzigen Ein- und Ausfahrt an der Kreuzung Hildisriederstrasse/Rainerstrasse ist aus verkehrlicher Sicht nicht verträglich und aus denkmalpflegerischer Sicht fraglich. Das gleiche gilt für eine durchgehende Parkierungsanlage unter dem Stadtweiher mit einer Ausfahrt im Bereich Stadttor Nord
- Eine Tiefgarage im Stadtweiher in Verbindung mit einer Bebauung kann sich gut in das Gebiet integrieren. Darin kann ein Teil der Parkplätze der Altstadt untergebracht werden.
- Die Altstadt würde durch die Verschiebung eines Teils der PP der Seevogtey in den Stadtweiher profitieren, da Fussgängerströme durch die Altstadt gehen würden. Dennoch wurde diese Lösung verworfen, da die Orientierung dadurch erschwert wäre und die Lösung mehr Verkehr im Stadtweiher erzeugen würde.
- Das Verkehrsaufkommen, das die PP im Bereich Oberstadt/Stadtweiher erzeugen, kann dank bestimmter Strassenumgestaltungen verträglich abgewickelt werden – sowohl für die Bewohner wie auch für die ins Städtli gehenden Besucher (z.B. Umgestaltung der Kreuzung Oberstadt/Weihermattstrasse)

Grundsätze Parkierung Empfehlungen

- Die Variante B wird empfohlen (1:1 Ersatz der öffentlichen PP Stadtweiher, Verschiebung eines Teils der PP der Altstadt, private PP für Anwohner).
- Diese Variante ist mit einer 1-geschossigen Tiefgarage umsetzbar. Es gilt jedoch den Umgang mit der Parzelle 644 (Swisscom Gebäude; Machbarkeit, gemeinsame Entwicklung, Abstimmung mit Bebauung) und mit dem grünen Band (Gestaltungsmöglichkeiten des grünen Bandes über die Tiefgarage) zu prüfen.
- Je nach Erkenntnisse ist eine 2-geschossige Tiefgarage in Betracht zu ziehen.

