

Gemeinde Sempach

**Gesamtrevision der Ortsplanung**

---

---

**Mitwirkungsbericht**  
zur öffentlichen Mitwirkung vom  
2. September bis 2. Dezember 2019

5. November 2020

**Impressum**

**Auftraggeber**  
Stadt Sempach  
Stadtstrasse 8,  
6204 Sempach

**Auftragnehmer**  
ecoptima AG  
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

**Bearbeitung**  
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Gesamteindruck</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Änderungen im Zonenplan Siedlung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Generelle Anliegen, diverse Gebiete/Zonen .....	8
5.2	Gebiet Stadtweiher / Stadtweihergärten .....	17
5.3	Zone mit Bebauungsplanpflicht Gärtnerei.....	19
5.4	Quartier Schauensee (Hintergrundinformationen gemäss separatem Factsheet im Anhang).....	21
5.5	Gebiet Meierhof (mit Varianten zur Mitwirkung) .....	23
5.6	Gebiet Honrich (mit Varianten zur Mitwirkung) .....	29
<b>6</b>	<b>Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)</b> .....	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Zonenplan Landschaft (mit Naturgefahren und Gewässerraum)</b> .....	<b>50</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrsrichtplan</b> .....	<b>51</b>
<b>9</b>	<b>Parkplatzreglement</b> .....	<b>67</b>
<b>10</b>	<b>Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen gemäss §§ 105 ff. PBG</b> .....	<b>72</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Anliegen</b> .....	<b>73</b>
	<b>Anhang:</b> .....	<b>74</b>

## 1 Einleitung

Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision dauerte vom 2. September bis am 2. Dezember 2019. Nachfolgend sind alle Absender der schriftlich eingegangenen Mitwirkungseingaben aufgeführt:

### Verbände, Körperschaften

- WWF Luzern und BirdLife Luzern (V-01)
- Korporation Sempach (V-02)
- Katholischen Kirchgemeinde Sempach (V-03)

### Parteien, Vereine

- FDP Sempach (P-1)
- CVP Sempach (P-2)
- SVP Sempach (P-3)
- Gewerbeverein Oberer Sempachersee (GOS) (P-04)

### Übrige Mitwirkende (anonymisiert)

- PP-01 bis PP-46

Der Mitwirkungsbericht ist nach Themen gegliedert. Die Mitwirkenden werden in den verschiedenen Tabellen in der ersten Spalte codiert aufgeführt (siehe Übersicht vorab) und ähnliche Anliegen sind zusammengefasst. In der zweiten Spalte nimmt der Stadtrat Stellung zu den Anliegen der Mitwirkenden. In der dritten Spalte sind die aufgrund der Mitwirkung vorgesehenen Anpassungen an den Planungsinstrumenten und weiteren Unterlagen vermerkt.

## 2 Zusammenfassung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen insgesamt 53 schriftliche Eingaben bei der Stadt Sempach ein. Die Mitwirkenden äusserten sich vor allem zum Bau- und Zonenreglement, zum Zonenplan Siedlung (insbesondere zu den Gebieten Meierhof, Honrich, Stadtweiher, Gärtnerei und Schauensee), zum Verkehrsrichtplan sowie zum Parkplatzreglement.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass viele positive Rückmeldungen und Stellungnahmen zu den verschiedenen Bestandteilen der Ortsplanungsrevision eingegangen sind. Die Qualitäten der Planung werden anerkannt, darunter die umfassende Erarbeitung für die Bereiche Siedlung und Verkehr oder die spezifischen Lösungsansätze für verschiedene Teile des Siedlungsgebiets mit dem Ziel, die ortsspezifischen Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln.



Besonders wertvoll für den Stadtrat waren die zahlreichen Rückmeldungen zu den zur Diskussion gestellten Varianten in den Gebieten Meierhof und Honrich, welche dem Stadtrat als Grundlage für die Variantenentscheide und die Weiterentwicklung der Vorlage im Gebiet Meierhof dienen. Im Einzelnen wird zu diesen Gebieten auf die separaten Zusammenfassungen unter den Kapitel 5.5 und 5.6 (Fazit) verwiesen.

Bei den vorgebrachten Kritikpunkten resp. Anträgen zur Änderung der Vorlage handelte es sich vielfach um Einzelanliegen. Aus Sicht des Stadtrats berechnigte Anliegen konnten ganz oder teilweise – wo nötig in Rücksprache mit den Mitwirkenden – berücksichtigt werden und haben so zu einer weiteren Verbesserung der Vorlage geführt. Wo eine Berücksichtigung von Anliegen aus Sicht des Stadtrates nicht zweckmässig ist, wurden die Gründe für die Nichtberücksichtigung resp. die vorgeschlagene Lösung im Mitwirkungsbericht nochmals vertieft dargelegt; dies beispielsweise bei der Differenzierung der Zonen im Gebiet Schauensee.

Grundsätzliche Bedenken wurden im Rahmen der Mitwirkung zum grossen Gesamtumfang der Vorlage geäussert, welcher zu einer Überforderung der Stimmberechtigten führen könnte. Um dem entgegenzuwirken, hat der Stadtrat beschlossen, den Prozess zu staffeln und diejenigen Bestandteile, die unabhängig von der Ortsplanungsrevision beurteilt werden können, vorzuziehen und separat zur Abstimmung zu bringen (siehe Kapitel 3 unten).

### **3 Weiteres Vorgehen**

Der Stadtrat hat entschieden, dass die verschiedenen Vorlagen des Mitwirkungsverfahrens – wie von verschiedenen Mitwirkenden gefordert wurde – in mehreren parallelen Prozessen weiterentwickelt werden:

- Eigentliche Ortsplanungsinstrumente (BZR, Zonenplan etc.): Öffentliche Auflage 16.11.2020 - 15.12.2020, Verabschiedung durch Stimmberechtigte an einer separaten Gemeindeversammlung im Verlaufe des 2. Semesters 2021
- Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung eines Bebauungsplans gemäss §§ 105 ff PBG: Genehmigung an Urnenabstimmung vom 29.11.2020 (aufgrund der ausserordentlichen Lage infolge des Corona-Virus anstelle der Gemeindeversammlung vom 26.11.2020)
- Verkehrsrichtplan: Öffentliche Auflage 06.01.2021 - 04.02.2021, Verabschiedung durch Stadtrat bis Ende 1. Quartal 2021, Orientierung Stimmberechtigte Gemeindeversammlung 31.05.2021
- Parkplatzreglement: Bereinigung durch Stadtrat bis Ende 2020, Genehmigung durch Gemeindeversammlung per 31.05.2021

## 4 Gesamteindruck

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-04	Der Mitwirkende ist mit der Stossrichtung grundsätzlich einverstanden.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
V-01	Die Mitwirkenden beurteilen die OP-Revision grundsätzlich als gut.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
P-02	Die Mitwirkenden begrüßen, dass die Revision umfassend angegangen wurde und neben dem Zonenplan und dem BZR auch weitere Instrumente wie Mobilitätskonzept, Verkehrsrichtplan und Parkplatzreglement bearbeitet wurden.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
P-02	Die Mitwirkenden erachten es als ein gewisses Risiko, dass der Gesamtumfang der zu überarbeitenden Themen zu einer Überforderung der Stimmberechtigten beiträgt. Sie schlagen deshalb eine gestaffelte Behandlung der Dokumente vor: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorziehen des Reglements über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzügen im 2020</li> <li>– separate Traktandierung des Parkplatzreglements ausserhalb der Gemeindeversammlung für BZR/Zonenplan</li> </ul>	Das Anliegen kann nachvollzogen werden. Da die beiden angesprochenen Reglemente unabhängig von der Ortsplanungsrevision beurteilt werden können, ist es vorgesehen, den Stimmberechtigten das Reglement zum Mehrwertausgleich an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 zur Beschlussfassung vorzulegen und das Parkplatzreglement an der Gemeindeversammlung vom 31.05.2021.	Verfahren: Vorziehen Reglement zum Mehrwertausgleich sowie Parkplatzreglement
P-04, V-02, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	Die Mitwirkenden bringen ein, dass die Grundlage für die Mitwirkung wie auch für die Gemeindeversammlung eine umfangreiche Anzahl an Dokumenten umfasst. Sie empfehlen deshalb, das Parkplatzreglement und allenfalls weitere Dokumente zeitlich getrennt vom BZR und vom Zonenplan der Bevölkerung zu unterbreiten. Die engagierte Vorgehensweise, wie Sempach mit der Ortsplanungsrevision umgeht, wird von den Mitwirkenden gleichermaßen anerkannt wie auch geschätzt. Viele Artikel finden Zuspruch.	siehe vorab  Wird zur Kenntnis genommen.	siehe vorab
P-03	<b>Wachstum</b> Die Mitwirkenden weisen auf den Wunsch der Bevölkerung hin, kein oder nur ein geringes Wachstum anzustreben, was aus vorangegangenen Mitwirkungsverfahren hervorgegangen ist. Deshalb sei es genug, mit einem Wachstum von 0.5 % zu rechnen anstatt 0.7 %; dies entspreche mehr dem Wunsch der Sempacher Bevölkerung statt dem des Kantons.	Basis des angestrebten moderaten jährlichen Wachstums von 0.7 % pro Jahr ab Stichtag 31.12.2014 bildet das vom Stadtrat am 25.01.2018 beschlossene Räumliche Entwicklungskonzept (REK). Die im REK formulierten Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert. Die 0.7 % pro Jahr sind das Ergebnis einer breiten Analyse von Varianten während des Erarbeitungsprozesses des REK. Dabei wurden u.a. die kantonalen Prognosen und die Rückmeldungen aus der Bevölkerung einbezogen. Das angestrebte Bevölkerungswachstum liegt unter den kantonalen Prognosen für den Planungshorizont. Mit dem moderaten Wachstum wird auch angestrebt, dass Sempach nicht schneller über-	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		altert als die Gesamtschweiz und die Schulräume weiterhin genügend ausgelastet sind. Das Wachstum soll mehrheitlich innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden.	
PP-19	<p><b>Wachstum</b> Nach dem neuen Zonenplan werden in Sempach hunderte neuer Wohnungen entstehen. Die Mitwirkenden finden ein Wachstum von 0.7 % zu hoch und kennen niemanden, der in Sempach ein markantes Wachstum will. Sie bitten darum, diesen Umstand zu berücksichtigen.</p>	siehe vorab	keine
PP-32	<p><b>Neueinzonungen generell</b> Der Mitwirkende schlägt ein Moratorium auf Neueinzonungen für die nächsten 15-20 Jahre bis zur nächsten Zonenplanrevision vor. Dies begründet er einerseits mit dem vorhandenen Baupotenzial bei Verdichtungsprojekten in bestehenden Siedlungen und Quartieren, bei der Schliessung von Baulücken und bei der Bebauung von brachliegenden Gewerbearealen. Ausserdem komme aufgrund der Energiewende in den nächsten Jahren ein attraktives Investitionspotenzial an den bestehenden Bauten auf die Gemeinde zu.</p>	<p>Um das angestrebte Bevölkerungswachstum zu realisieren, bedarf es einerseits der Aktivierung der verschiedenen Innenentwicklungspotenziale und andererseits einer massvollen Siedlungserweiterung, welche im Gebiet Wygart vorgesehen ist. Grundlage bildet wie vorab beschrieben das REK.</p> <p>Der Stadtrat hat sich zur Durchführung eines Monitorings, mit welchem das Bevölkerungswachstum überwacht und soweit möglich gesteuert werden soll, bekannt (vgl. Planungsbericht Seite 97, Stand Mitwirkung bzw. Seite 115, Stand Auflage). Sollte sich zeigen, dass das angestrebte Wachstum voraussichtlich überschritten wird, kann der Stadtrat im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wachstumshemmend wirken (z.B. Etappierung beim Erlass von Gestaltungsplänen oder Verzögerung der Entwicklung von Arealen im Stadtbesitz). Die Möglichkeit, Gestaltungs- bzw. Bebauungspläne unter Einbezug des Grundeigentümers bei überwiegenden öffentlichen Interessen etappieren zu können, soll dabei explizit ins BZR integriert werden.</p>	BZR, Art. 11 und 33: Bestimmung zur Etappierung ergänzen

## 5 Änderungen im Zonenplan Siedlung

### 5.1 Generelle Anliegen, diverse Gebiete/Zonen

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
V-02, P-04, PP-17, PP-43	Gemäss den Mitwirkenden implementiert der Zonenplan die Vorstellungen der Mehrheit der Bevölkerung und des Gewerbes bezüglich Wachstum, Verdichtung, Natur- und Landschaftsräume, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete sowie Weilerzone Kirchbühl richtig.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
P-02	Die Mitwirkenden unterstützen, dass in Gebieten mit grossen Unbekannten (Nutzungsfläche Gärtnerei Gabriel, Coop-Gelände) bzw. in Gebieten mit besonderem öffentlichen Interesse bzw. mit Betroffenheit von Fragen der Denkmal- und Ortsbildpflege (z.B. ISOS-Gebiete) weiterhin Bebauungs- oder Gestaltungspläne gefordert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
PP-28	Der Mitwirkende ist überrascht, dass in der neuen Zonenplanung wenig strategische Planungsdimensionen erarbeitet wurden, vor allem im Bereich der wirtschaftlichen Entwicklung. Insbesondere in der Zone Stadtweiher ist nur eine zaghafte Planung gemacht worden.	Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die strategische Grundlage bildet das vom Stadtrat am 25.01.2018 beschlossene Räumliche Entwicklungskonzept (REK). Darin sind die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr aufgezeigt. Mit der revidierten Ortsplanung werden die Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung geschaffen, dies gilt auch für das Gebiet Stadtweiher. Die Entwicklung des Gebiets Stadtweiher muss vielfältigen Ansprüchen gerecht werden. So galt es im Rahmen der Testplanung ein qualitativ hochstehendes Gesamtkonzept zu entwickeln, welches die städtebaulichen und freiräumlichen Aspekte, die denkmalpflegerischen Anforderungen, insbesondere auch des ISOS, sowie die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer gleichermaßen berücksichtigt. Das aus einem partizipativen Testplanungsverfahren resultierende Konzept, dessen wesentliche Bestandteile mit der Ortsplanungsrevision grundeigentümergebunden umgesetzt werden, ermöglicht eine dem Ort angemessene qualitative Entwicklung in Etappen unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte.	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-03	<p>Die Mitwirkenden begrüßen grundsätzlich, dass die verschiedenen Siedlungsgebiete in spezifische Zonen umgewandelt werden. Insbesondere dass das Städtchen den bestehenden Charakter mit Satteldächern behalten soll und die Bebauung Weihermatte mit dem Stadtbild vereinbar sein soll.</p> <p>Jedoch sollen die Grundstückeigentümer auch einen grossen Handlungsspielraum für ihre Grundstücke haben können, beispielsweise betreffend Bepflanzung der Gartenanlage.</p> <p>Die Mitwirkenden bringen ein, dass vor weiteren Zonen mit hohen Gebäuden dringend abzusehen sei, damit Sempach den ländlichen Charakter behält. Darauf soll bei Erneuerungen der Gebiete Hültchern, Hubelweid und Grünhalde geachtet werden.</p> <p>Ausserdem beantragen die Mitwirkenden, dass bei Verdichtungen und Sanierungen zahlbare Wohnungen auch für Personen mit kleinerem Einkommen entstehen oder bleiben. Eine gute Durchmischung der Bevölkerung ist zu gewährleisten und Grünflächen sollen möglichst erhalten bleiben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bepflanzung der Gärten durch die Grundeigentümer unterliegt unter Ausnahme der grundsätzlich zulässigen Arten (überwiegend standortgerechte, einheimische Arten, keine Neophyten) keinen Auflagen. Vorbehalten bleiben weitere Regelungen innerhalb von Gestaltungsplänen, speziellen Entwicklungsgebieten, entlang von Zonenrändern oder für einzelne Grundstücke (gemäss Anhang 1 BZR).</p> <p>In den Gebieten Hültchern, Hubelweid und Grünhalde werden mit der revidierten Ortsplanung auf Grundlage des REK die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung und -entwicklung hin zu «kleinstädtischen Wohnquartieren» geschaffen. Die für diese Gebiete vorgesehene Wohnzone E orientiert sich bezüglich Bauhöhen und Dichte an der Überbauung Martinshöhe, höhere Gebäude sind nicht möglich. Diese Entwicklung wurde im Rahmen der Werkstattveranstaltung zur Quartierentwicklung von den Teilnehmenden gestützt.</p> <p>Mit der Aufzoning der Gebiete werden die Voraussetzungen geschaffen, hier auch bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Die Entwicklung tendenziell eher in die Höhe als in die Breite (eher strenge ÜZ, dafür grössere Höhenmasse, analog Martinshöhe) führt gleichzeitig dazu, dass jeweils ein Grossteil der Areale als Grün- und Freifläche erhalten bleibt und diese als attraktive Begegnungsräume gestaltet werden.</p>	keine
PP-37	<p><b>Spezielle Mischzone Seestrasse</b></p> <p>Die Mitwirkenden schlagen vor, die gesamte Parzelle 507 in die Spezielle Mischzone Nr. 4 Seestrasse aufzunehmen. So unterliegt die gesamte Parzelle einer Gestaltungsplanpflicht. Die jetzt geplante seeseitige Linienführung ist für die Mitwirkenden</p>	<p>Aufgrund der sensiblen Lage am See und innerhalb des ISOS (Baugruppe B 0.4) wurde 2018 eine Vorabklärung bei der Dienststelle rawi durchgeführt. Seitens rawi ist demzufolge eine bauliche Neuorganisation auf</p>	<p>Zonenplan Siedlung: Spezielle Mischzone in Richtung See erweitern (Streifen von ca. 2.8 m), Gestaltungsplanpflicht streichen</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>nicht nachvollziehbar, da bestehende Gebäude so in Zukunft immer noch zonen-technisch fremd sind.</p>	<p>der Parzelle grundsätzlich denkbar, knüpft diese jedoch an folgende Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– städtebauliche Aufwertung Baugruppe B 0.4,</li> <li>– Bauvolumen hat sich maximal am heutigen Bestand zu orientieren,</li> <li>– Bebauung ist auf die östliche Hälfte der Parzelle zu beschränken,</li> <li>– der Aussenraum / Übergang zum See ist besonders sorgfältig zu gestalten,</li> <li>– Umzonung hat sich auf die östliche Hälfte der Parzelle zu beschränken,</li> <li>– Grünzone ist auf der westlichen Hälfte der Parzelle zu belassen.</li> </ul> <p>Dem Antrag, die gesamte Parzelle Nr. 507 in die spezielle Mischzone zu überführen, kann nicht nachgekommen werden. Das rawi hat in seiner Stellungnahme klare Rahmenbedingungen gesteckt und ausdrücklich darauf hingewiesen, dass lediglich der östliche Parzelleilteil umgezont werden kann. Eine geringfügige Erweiterung der speziellen Mischzone in Richtung See, so dass der Anordnungsspielraum für den Neubau etwas grösser wird, kann hingegen zugestimmt werden. Als Konsequenz der Vergrösserung der Zone muss das Nutzungsmass in den Zonenbestimmungen angepasst werden, damit aus der Vergrösserung keine Mehrnutzung resultiert. Um für den Neubau eine möglichst grosse Flexibilität unter gleichzeitiger Erfüllung der städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen zu ermöglichen, soll das Nutzungsmass nicht mittels ÜZ festgelegt, sondern (wie vom rawi gefordert) anhand des heute vorhandenen baulichen Bestands. Die max. Höhenkote des bestehenden Gebäudes (GVL Nr. 145) wurde nach der Mitwirkung durch den Geometer überprüft bzw. neu aufgenommen. Sie beträgt 515.08 m ü. M. und liegt damit rund 1.5 m über der im BZR für die Mitwirkung festgelegten Kote. Die Kote im</p>	<p>BZR, Anhang 3b, Nr. 4 Spezielle Mischzone Seestrasse: Höhenkote auf 515.1 m ü. M. korrigieren, ÜZ-Regelung durch baulichen Bestand ersetzen BZR, Anhang 10, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Seestrasse» streichen</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>BZR wird entsprechend nach oben korrigiert. Eine Erhöhung der Kote auf ein Mass, welches einer Gesamthöhe von 12.0 m entspricht, ist hingegen nicht möglich, da das heute bestehende Gebäude lediglich eine solche von ca. 9.5 m aufweist.</p> <p>Aufgrund der engen Rahmenbedingungen, welche mit den neuen BZR-Bestimmungen gesetzt werden, insbesondere der Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens, und weil es sich um eine Einzelgrundstück handelt, kann jedoch auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden.</p>	
PP-23	<p><b>Hubelstrasse (Grundstücke Nrn. 560, 561, 562 und 695)</b> Die Mitwirkenden beantragen die Ergänzung des BZR mit einem Anhang, der die maximale Gebäudekote für die Grundstücke Nrn. 560, 561, 562 und 695 aufgrund der bestehenden Überbauungen festlegt, damit der Charakter des seit Jahrzehnten gewachsenen Quartiers und die bestehende Wohnqualität erhalten bleiben. Für das Grundstück Nr. 561 schlagen sie beispielsweise eine Kote auf 544.50 m ü. M vor. Eventuell seien die maximalen Gebäudehöhen auf den Grundstücken Nrn. 560, 561, 562 und 965 auf 8.5 m gemäss Wohnzone A festzulegen (anstelle Wohnzone B).</p>	<p>Wie ein Vergleich der ehemaligen W2-a zur neuen W-B zeigt, ändert sich an der zulässigen Gesamthöhe grundsätzlich nichts, d.h. die vorgesehenen Höhenmasse ermöglichen wie bislang die Realisierung von drei sichtbaren Geschossen. Demnach schöpfen die im Antrag genannten Parzellen die theoretisch möglichen Höhen aktuell nicht aus. Zur Umsetzung des Paradigmenwechsels bei den Nutzungsmassen und beim Höhensystem wurde ein Quartierentwicklungsprozess durchgeführt. Aus diesem ging unter anderem hervor, dass die Höhenmasse grundsätzlich so festgelegt werden sollen, dass die heute realisierbaren Höhen auch in Zukunft wieder möglich sind. Entsprechend wurden die Höhenmasse für die Wohnzone B an den bisherigen Möglichkeiten ausgerichtet und nicht am Bestand. Die Einführung einer Höhenbeschränkung für einzelne Parzellen (Insellösung) ist nicht Sinn und Zweck der Bau- und Zonenordnung und dürfte auch auf Widerstand von Seiten einzelner betroffener Grundeigentümer stossen. Zudem ist festzuhalten, dass es sich vorliegend um die einzige Eingabe handelt, welche eine Reduktion der maximalen Höhen fordert.</p>	keine
PP-12	<p><b>Grundstück Nr. 1088 (Feldmatt 28b)</b> Im Nachgang zur Sprechstunde vom 28.10.2019 haben die Mitwirkenden festgestellt, dass das System des Fussabdruckes schwer zu interpretieren ist, da der Grenzabstand gegen die Parzellengrenze am Feldweg im 1. Geschoss 8 m und im zweiten Geschoss 10 m beträgt. Somit kann der Fussabdruck im 2. Geschoss nicht</p>	<p>Der Antrag wird gutgeheissen. Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 2014 hat sich die Ausgangslage geändert. Mit der Einführung der Überbauungsziffer («Fussabdruck») wird die bisherige Regelung, derzufolge Dachgeschosse (resp. neu das oberste Geschoss) stärker zurückzusetzen sind als</p>	<p>BZR, Anhang 1, ergänzende Bestimmungen für die heutigen Grundstücke Nrn. 635, 872 und 1088 wird wie folgt geändert: «Gegenüber der nordöstlichen</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>deckungsgleich übernommen werden. Würde der Grenzabstand gegen den Feldweg einheitlich auf 8 m angepasst, wäre dieses Problem gelöst. Die Mitwirkenden bitten um eine verbindliche Interpretation.</p>	<p>die darunterliegenden Geschosse, ausnutzungsrelevant, da nicht mehr der gesamte Fussabdruck überbaut werden kann. Dies war bislang nicht der Fall, da die bisherige Ausnutzungsziiffer trotz den gestalterischen Einschränkungen resp. den grösseren Abständen zur nördlichen Parzellengrenze voll ausgeschöpft werden konnte. Aus diesem Grund sowie der Tatsache, dass die Aussicht vom Feldweg durch einen Vollausbau des obersten Geschosses nicht stärker eingeschränkt wird, da die Gebäude insgesamt nicht höher werden, soll die Bestimmung im Sinne der Mitwirkenden angepasst werden.</p>	<p><i>Parzellengrenze haben Bauten und Anlagen einen Abstand von min. 8.00 m einzuhalten, das oberste Geschoss einen solchen von mindestens 10.00 m.»</i></p>
PP-01	<p><b>Grundstück Nr. 536 (Feldweg 1)</b> Der Mitwirkende beantragt eine Vergrösserung des Baubereichs und eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe aufs Niveau der benachbarten Gebäude (Festlegung Maximalhöhe für Gebäude Feldweg 1 durch Ziehen einer geraden Dach-Linie zwischen Felsenegg 1 und Oberkante Schulhaus Waldegg).</p>	<p>Das Grundstück gehört wie die südlich angrenzenden Grundstücke ortsbaulich zur Typologie der grünen Wohnquartiere am Hang, welche sich durch eine Gebäudestruktur mit dörflich-ländlicher Volumetrie (in Einzelbauweise) und einen hohen Grünflächenanteil auszeichnen (vgl. REK). Folglich ist es im bestehenden Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone a zugewiesen und im neuen Zonenplan Siedlung der Wohnzone B, welche diese ablöst. Mit den neuen Höhenmassen der Wohnzone B (max. Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe von 10.0 m) lässt sich auf dem Grundstück ein Neubau mit drei Vollgeschossen realisieren, d.h. der Spielraum wurde gegenüber der bisherigen Regelung vergrössert, indem das oberste Geschoss neu als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.</p>	keine
PP-16, PP-26	<p><b>Neumühle Quartier (Grundstück Nr. 1239 und weitere)</b> Die Mitwirkenden beantragen eine Erhöhung der Gesamthöhe in der Mischzone A auf 12.0 m, da ihnen anlässlich der Gespräche über die Seefeld Umzonung ein zusätzliches Geschoss in Aussicht gestellt wurde. Die Gesamthöhe von 11.0 m mit der heutigen Gebäudehöhe von 8.90 m lässt jedoch kein weiteres Geschoss zu. Auch ein Neubau mit 4 Geschossflächen lasse sich kaum realisieren.</p>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs gab es nie einen Entscheid, hier vier Geschosse zu ermöglichen. Ziel war es, die Situation gegenüber der Luzernerstrasse besser zu akzentuieren. Die Absicht, die Situation besser zu akzentuieren, ist mit der Skizze im REK (S. 62) dokumentiert. Eine generelle Erhöhung der Gesamthöhe in der Mischzone A auf 12.0 m ist daher abzulehnen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch eine private Höhenbeschränkung auf dem Grundstück Nr. 422 zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 1239, 1240, 1241 und 1242 eingetragen ist, welche hier privatrechtlich schon die Nutzung der bislang im</p>	<p>Zonenplan Siedlung/BZR: Zuteilung der Überbauungen Neumühle und Rebhalde zur Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (Details Anhang 2 des Mitwirkungsberichts Gesamtrevision)</p>



Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>BZR definierten Höhenbestimmung ausschliesst. Um trotzdem eine möglichst hohe Ausnutzungsziffer umzusetzen, wurde auf der Parzelle Nr. 422 – wie auch bei anderen Parzellen im Raum Neumühle / Rebhalde – ein erhöhter Fussabdruck realisiert.</p> <p>Der Kanton hat in der Vorprüfung verlangt, in der Mischzone einen Minimalanteil an Gewerbe festzulegen. Die Grundstücke der Überbauung Neumühle sowie diejenigen der dahinterliegenden Überbauung Rebhalde wurden daher nach der Mitwirkung nochmals vertieft analysiert und die Zonenzuteilung überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die Zuteilung zur Wohnzone Erhaltung und Erneuerung die zweckmässigste Lösung für die beiden Überbauungen darstellt.</p> <p>Hintergrundinformationen zu den vorgenommenen Änderungen aufgrund der Mitwirkung sowie der kantonalen Vorprüfung finden sich im separaten Fact-sheet im Anhang.</p>	
PP-36	<p><b>Gestaltungsplanpflicht über Wohnzone D</b> Der Mitwirkende begrüsst die beabsichtigten Änderungen für eine massvolle Verdichtung des bestehenden Baugebiets und für eine Aufwertung der Siedlung. Gegen die Zuteilung des Grundstücks Nr. 1175 zur Wohnzone D hat der Mitwirkende nichts einzuwenden; die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets wird im Gegenteil begrüsst. Er beantragt aber eine erneute sorgfältige Überprüfung der generellen Gestaltungsplanpflicht für die gesamte Wohnzone D, da diese den Aufwand für Bauvorhaben einzelner Grundeigentümer deutlich erhöhen wird.</p>	<p>Die Zuteilung verschiedener Überbauungen zur Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht soll eine qualitätsvolle Weiterentwicklung dieser Gebiete ermöglichen. Gegenüber heute wird die bauliche Dichte in diesen Gebieten deutlich erhöht, was besonders hohe Qualitäten erfordert, welche über die zu erlassenden Gestaltungspläne sicherzustellen sind. Die bauliche Mehrnutzung rechtfertigt aus Sicht des Stadtrates auch einen grösseren planerischen Aufwand. Da es sich um ein grosses Gebiet handelt und heute offen ist, wann welche Teilgebiete entwickelt werden sollen, wurde eine generelle Gestaltungsplanpflicht über die gesamte Zone vorgesehen, die über mehrere Gestaltungspläne abgelöst werden kann. Die Kompetenz zur Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne wurde dem Stadtrat delegiert. Damit kann die Stadt relativ flexibel auf Entwicklungsabsichten von Grundeigentümerschaften reagieren, zumal für die einzelnen Gestaltungspläne keine Mindestfläche festgelegt wurde.</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-33	<p><b>Wygart</b> Der Mitwirkende beantragt den Verzicht auf die Einzonung des Gebiets Wygart, da nach dem Grundsatz der Innenverdichtung eine grüne Wiese nur eingezont werden darf, wenn der Bedarf dafür nachgewiesen ist. Dieser Bedarf ist nicht vorhanden, da die wachsende Einwohnerzahl durch Einwohnerpotenziale der verschiedenen Entwicklungsgebiete Sempachs gedeckt werden kann. Ausserdem handelt es sich beim Gebiet Wygart um eine extensiv genutzte Fläche, die für die Biodiversität eine wichtige Funktion erfüllt. Sollte der Stadtrat jedoch an der Bebauung des Wygarts festhalten, wird beantragt, dass eine Bebauung erst für die Zeit nach 2030 vorgesehen wird und diese nur durchgeführt wird, falls das angestrebte Bevölkerungswachstum wegen Verzögerung oder Nicht-Realisierung von anderen Entwicklungsgebieten unterschritten wird.</p>	<p>Betreffend Bedarf für die Einzonung und Monitoring Bevölkerungswachstum siehe Antwort zu PP-32 unter Ziffer 3 vorab. Im Weiteren rechnen wir aufgrund des für die Planung notwendigen Zeitbedarfs damit, dass die Überbauung Wygart nicht unmittelbar nach Abschluss der Ortsplanungsrevision, sondern erst in einer späteren Etappe (erste Etappe Wygart bis 2029 bzw. 2. Etappe bis 2033 bezugsbereit) erfolgt (vgl. Planungsbericht Seite 114, Stand Auflage). Das Monitoring zum Bevölkerungswachstum ermöglicht es dem Stadtrat, bei Bedarf allenfalls wachstumshemmend einzuwirken und beispielsweise die Etappierung anzupassen.</p>	keine
V-01	<p><b>Wygart</b> Die Mitwirkenden beurteilen die Einzonung Wygart, die ca. 0.77 ha FFF betrifft, als unnötig und als nicht haushälterischen Umgang mit dem Kulturland/Boden, da genügend Bauzonenreserven vorhanden sind. Deshalb soll auf diese Einzonung verzichtet werden.</p>	siehe vorab	keine
PP-17	<p><b>Zone für öffentliche Zwecke «e»</b> Die Zone für öffentliche Zwecke «e» ist umschrieben als Alleestrasse mit dem Zweck/Nutzung, «kulturelle und gewerbliche Nutzungen in Kleinbauten». An der Alleestrasse seeseits, zwischen den alten Ökonomiegebäuden, der alten Schmitte und der Scheune ist eine grosse, dreieckige Parzelle der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. Diese Zuteilung ist unverständlich, da weder eine gewerbliche, noch eine kulturelle Nutzung dieses Landes sinnvoll sei. Deshalb beantragt der Mitwirkende eine Umzonung dieser Parzelle in die Erholungszone B (Seeallee/Seevogtei).</p>	<p>Die Einschätzung, dass eine Überbauung bzw. Umnutzung der dreieckigen Fläche (Teil des Grundstücks Nr. 166) nicht sinnvoll ist, wird geteilt. Die Fläche soll daher in die Grünzone umgezont werden, wobei in den Zweckbestimmungen zur Grünzone im Anhang des BZR der bestehende Fuss- und Veloweg sowie die bestehende Trafostation zu ergänzen sind.</p>	<p>Zonenplan Siedlung: Umzonung des heute der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilten Teils des Grundstücks Nr. 166 in die Grünzone. BZR, Anhang 7: Ergänzung «Fuss- und Veloweg, Trafostation» bei Grünzone VI</p>
V-02, P-04, PP-17, PP-43	<p><b>Ersatzstandort Feuerwehr und Entsorgung</b> Das Gebiet Stadtweiher wird verplant und umgezont. Die Mitwirkenden erwarten im Zonenplan Lösungen und die Schaffung einer öffentlichen Zone für diese Aussiedlung.</p>	<p>Für eine Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke (öZ) müssen verschiedene Anforderungen erfüllt werden, insbesondere muss der Bedarf konkret nachgewiesen und das auf der Einzonungsfläche zu realisierende Projekt aufgezeigt werden (z.B. in Form einer Machbarkeitsstudie). Einzonungen «auf Vorrat», d.h. ohne konkrete Realisierungsabsicht in absehbarer Zeit, sind nicht genehmigungsfähig. Die Einzonung in die öZ kann im Rahmen einer Teilrevision erfolgen, sobald der Bedarf und das Vorhaben konkret werden. Die Realisierung des Gebiets «Übergang Weihermatte» ist</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>erst in der letzten Etappe (bis 2037 bezugsbereit) vorgesehen (vgl. Planungsbericht S. 96, Stand Mitwirkung), d.h. spätestens hinsichtlich der Umsetzung dieser Etappe muss der Ersatz für das Feuerwehrlokal geklärt resp. der Ersatzbau realisiert sein. Die Frage der zukünftigen Entsorgungslösung ist in der nächsten Legislaturperiode zu klären.</p>	
PP-39	<p><b>Grundstück Nr. 1070 (Unterstation CKW)</b> Die Mitwirkenden beantragen eine Umzonung des Grundstücks Nr. 1070 aus der Landwirtschaftszone in einen für die bestehende Unterstation geeigneteren Zone wie beispielsweise die Mischzone. Die Unterstation ist als dauerhaftes Baurecht ausgestaltet und bei Umbauarbeiten oder Ersatz sind meist aufwändige Bewilligungsverfahren nötig, weil sie in der Landwirtschaftszone liegt.</p>	<p>Die Einzonung in eine Mischzone kommt aufgrund der Lage an der Autobahn (Inselbauzone, Immissionen) nicht in Frage.</p> <p>Eine Einzonung der Parzelle Nr. 1070 in eine Zone für öffentliche Zwecke (zur Sicherung der Nutzung durch die CKW sowie der Park + Pool-Nutzung) ist hingegen vorstellbar und wurde daher parallel zur Vorprüfung der Gesamtrevision an die Hand genommen. Dies entspricht auch dem Massnahmenblatt P3 «Park + Pool Autobahnzubringer» des Verkehrsrichtplans (Entwurf) der Stadt Sempach. Das Massnahmenblatt sieht die Förderung von Fahrgemeinschaften und damit auch der bestehenden Park + Pool-Anlage vor. Als Massnahme wird unter anderem die Überprüfung der heutigen Nutzung im Bereich der Anlage genannt.</p> <p>Der Kanton hat zur geplanten Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke positiv Stellung genommen, weshalb die Einzonung für die öffentliche Auflage in die Gesamtrevision integriert wird. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (2. Juli bis 31. August 2020) können dem separaten Mitwirkungsbericht Seeland / Zone für öffentliche Zwecke Autobahnausfahrt entnommen werden.</p>	<p>Integration der Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke «O», für welche im Sommer 2020 ein separates Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren durchgeführt wurde, in die Gesamtrevision</p>
P-04, V-02, PP-17, PP-43	<p><b>Gebiet Seeland</b> Die Mitwirkenden unterstützen den Antrag der Korporation Sempach, das Gebiet Seeland (Seebad/Camping) in eine Zone für zweigeschossige Bauten zu überführen, da das Seebad als idealer Ort für ein nationales Ausbildungszentrum für den Bereich «SLRG See» gesehen wird. Gemeinsam mit dem TCS könnte auf dem Gebiet eine gesamtheitliche Planung mit einem qualifizierten Verfahren sichergestellt werden und den hohen Anforderungen dieser Zone Rechnung getragen werden.</p>	<p>Auch der Stadtrat erachtet Sempach als geeigneten Standort für ein nationales Sport- und Ausbildungszentrum Rettungsschwimmen See und hat daher ein entsprechendes Planungsverfahren parallel zur Vorprüfung der Gesamtrevision in die Wege geleitet.</p>	<p>Integration der Änderungen im Gebiet Seeland, für welche im Sommer 2020 ein separates Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren durchgeführt wurde, in die Gesamtrevision</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		Die vorgenommenen Änderungen im Gebiet Seeland und die zugrunde liegenden konzeptionellen Überlegungen können dem Planungsbericht sowie dem ergänzenden Bericht zur Entwicklung im Gebiet Seeland entnommen werden. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (2. Juli bis 31. August 2020) können dem separaten Mitwirkungsbericht Teilrevision Seeland / Zone für öffentliche Zwecke Autobahnausfahrt entnommen werden.	
PP-17	<b>Gebiet Seeland</b> Eine sinnvolle Entwicklung des Gebiets Seeland, wie auch ein massvolles zeitgemässes Wachstum, welches den heutigen Bedürfnissen entspricht soll auch in der Erholungszone A6 und A7 möglich sein. Der Mitwirkende beantragt, dass das neue BZR für diese Entwicklung Instrumente zur Verfügung stellt.	siehe vorab	siehe vorab
V-01	<b>Erholungszone A9 (Wasserungsstelle Wassersportler)</b> Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass für die Wasserungsstelle Wassersportler Seevogtey seit 2007 der ökologische Ausgleich fehlt. Sie verlangen, dass dieser nun zwingend aufgezeigt wird.	Gemäss Regierungsratsentscheid zur Ortsplanungsrevision 2007 bedingt die Genehmigung der Erholungszone A9 die Anpassung der kantonalen Schutzverordnung, weshalb das Genehmigungsverfahren damals ausgesetzt wurde. Der Kanton hat zwischenzeitlich bestätigt, die kantonale Schutzverordnung entsprechend anzupassen. Es ist richtig, dass der ökologische Ausgleich für die Wasserungsstelle noch gemacht werden muss (Pendenz aus der alten Ortsplanungsrevision); ein entsprechendes Projekt wird angegangen.	keine
PP-04	<b>Seevogtey</b> Der Mitwirkende spricht sich für den Bau einer Doppel- oder sogar Dreifachturnhalle mit Einstellhalle auf dem Areal Seevogtey aus. Es gibt im Moment zu wenig Hallen in Sempach und die bestehenden sind nicht mehr Standard. Zudem würden weitere öffentliche Parkplätze geschaffen. Könnte die Tormatthalle abgerissen werden, würde das eventuell Platz für neuen Schulraum geben.	Das Areal befindet sich innerhalb der Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer. Es ist in der Schutzverordnung und entsprechend auch im Zonenplan Siedlung als «Erholungszone» ausgewiesen. Gem. § 13 Schutzverordnung können die Gemeinden innerhalb der Erholungszone in ihrer Nutzungsplanung «Bauten und Anlagen vorsehen, die der Öffentlichkeit zur Benützung des Sees und seiner Ufer dienen». Zudem liegt dieses Areal innerhalb des ISOS-Gebiets (Baugruppe 0.1 Ufergürtel U-Ri I). Die Realisierung einer Turnhalle ist auf diesem Areal damit ausgeschlossen.	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-04, V-02, PP-17, PP-43	<p><b>Parkplatzsituation Seevogtey/Luzernerstrasse</b> Die Parkplatzsituation in der Seevogtey/Luzernerstrasse sei unhaltbar und die regelmässige Parkierung auf der Wiese illegal. Es müssen Lösungen wie beispielsweise Ausweichparkplätze oder Parkleitsysteme gesucht werden. Im neuen Zonenplan werden Lösungen erwartet.</p>	<p>Der Stadtrat ist sich der sich insb. in den Jahren 2016-2018 verschärfenden Problematik bewusst. Entsprechend hat er, wie er an der Gemeindeversammlung vom 17.06.2019 kommuniziert hat, die Nutzungsregelungen verschärft. Erfreulicherweise haben sich verschiedene Verbesserungen ergeben, aber der notwendige Korrekturprozess ist noch nicht abgeschlossen. Dieses richtig aufgezeigte Problem kann nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision resp. mit dem Zonenplan gelöst werden. Zunächst muss die öffentliche Parkierung generell geklärt werden, d.h. es braucht ein übergeordnetes Parkierungskonzept. Aus diesem Grund wurde im Verkehrsrichtplan ein entsprechendes Massnahmenblatt zur öffentlichen Parkierung generell erstellt (Massnahmenblatt P1). Ziel der Massnahme ist es, ein nachhaltiges, öffentlich verfügbares Parkplatzangebot unter Berücksichtigung der Bedürfnisse sicherzustellen.</p>	keine

## 5.2 Gebiet Stadtweiher / Stadtweihergärten

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44	<p><b>Grünzone V beim Friedhof</b> Die Überführung einer an den Friedhof angrenzenden Fläche von 480 qm in eine Grünzone lässt sich nicht rechtfertigen. Eine gesamtheitliche Gestaltung des ganzen Gebietes wird mit einem qualifizierten Verfahren den Übergangsbereich zum Friedhof qualitativ sicherstellen.</p>	<p>Für das Gebiet Stadtweiher und Hildisriederstrasse wurde unter Berücksichtigung des ISOS in einem partizipativen Testplanungsverfahren ein Masterplan entwickelt, auf dessen Grundlage die neuen Bestimmungen im BZR beruhen. Ein grosser Anteil an Frei- und Grünraum in diesem Gebiet ist wesentlicher Bestandteil einer ausgewogenen und attraktiven neuen Bebauung. Das Anliegen der Mitwirkenden, bezüglich der Lage der Freifläche eine grössere Flexibilität zu ermöglichen, kann jedoch nachvollzogen werden. Um dies zu gewährleisten soll auf die spezifische Ausscheidung einer Grünzone im Teilgebiet Übergang Weihermatte verzichtet und die Überbauungsziffer in den Zonenvorschriften entsprechend redu-</p>	<p>Zonenplan Siedlung: Grünfläche Nr. V streichen BZR, Anhang 3b Nr. 2 Teilgebiet a (Übergang Weihermatte): ÜZ reduzieren</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		ziert werden, so dass die Lage der Freifläche im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens definiert werden kann (analoge Lösung zum Teilgebiet Stadtweiher Süd).	
V-03	<p><b>Grünzone V beim Friedhof / Zeitliche Etappierung, Abhängigkeiten</b> Die Mitwirkenden beantragen eine kritische Hinterfragung zur Lage und zum Zweck des Grünstreifens auf dem nordöstlichen Teil der Parzelle 4. Dieser Teil der Parzelle soll mit der Parzelle 593 der Stadt Sempach zusammengelegt werden, für eine gemeinsame Projektentwicklung in Form eines Gestaltungsplans für das Teilgebiet «Übergang Weihermatte». Da es auf dem angrenzenden Friedhof bereits genügend Grünfläche gibt, wird dem Zweck als Treff- und Begegnungszone bereits dort Rechnung getragen. Für allfällige Spielplätze einer künftigen Überbauung werden nötige Grünflächen zwischen den Gebäuden zweckmässiger sein.</p> <p>Die Mitwirkenden beantragen im Weiteren, dass eine flexible Nutzung in Form von zusätzlichen Parkplätzen, eine mögliche Erweiterung zu vorgezogenen unterirdischen Einstellhallen auf den Nachbargrundstücken 8 oder 460 oder eine Bebauung auf dem nordöstlichen Teil der Parzelle 4 ohne gleichzeitige Bebauung der Parzelle 593 bewilligungsfähig sei. Denn bis zum Abbruch des Feuerwehrgebäudes kann keine gemeinsame Bebauung erfolgen. Die Risiken eines Verzugs seien schwer abschätzbar, auch was die Zustimmung des Bistums betrifft.</p>	<p>siehe vorab</p> <p>Eine allfällige Etappierung, welche die Nutzung bzw. Überbauung des in der speziellen Mischzone gelegenen Teils der Parzelle 4 in einer ersten Etappe ermöglicht, ist im qualitätssichernden Verfahren resp. dem zu erarbeitenden Gestaltungsplan zu lösen und sicherzustellen.</p>	siehe vorab
PP-28	<p>Der Mitwirkende bringt einen Vorschlag für die Planung eines grösseren Lebensmittelgeschäftes mit unterirdischer Parkiermöglichkeit in der Stadtweiherzone ein (im Bereich Stephansweg/Parzellen 517, 570, 461; gemäss Skizzen in der Beilage zur Mitwirkungseingabe). Gemäss dem Geograf Josef Willi, der vor über 30 Jahren eine Studie über das Konsumverhalten der Bevölkerung von Sempach und allen umliegenden Gemeinden erstellt hat, sei ein Lebensmittelgeschäft wichtig für die Zentrumsfunktion der Stadt. Ausserdem können mit einer Tiefgarage in Zentrumsnähe die Immissionen des Suchverkehrs reduziert werden. Auch wenn aktuell kein umfassendes Projekt möglich ist, beantragt der Mitwirkende, dass dieses Grundstück nicht mit einer anderen Nutzung überbaut wird, damit diese Chance für kommende Generationen erhalten bleibt.</p>	<p>Vorbemerkung zu Lebensmittelgeschäften in der Mischzone generell: Im Rahmen der Mitwirkung hat es verschiedene Anträge gegeben, welche sich mit dem Begriff «Detailhandelsbetrieb» auseinandersetzen. Entsprechend wurden die Vorgaben nochmals überprüft und die Zulässigkeit von Detailhandelsbetrieben in der Mischzone auf eine Nettofläche von max. 800 m<sup>2</sup> beschränkt.</p> <p>Beim Gebiet Stadtweiher handelt es sich jedoch um eine besonders sensible Zone, insbesondere auch hinsichtlich der Erschliessung, welche nicht durch zusätzlichen Verkehr infolge Detailhandelsnutzungen belastet werden soll, weshalb die Vorgaben für diese spezielle Zone weiter verschärft und Detailhandelsbetriebe hier grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>	BZR, Anhang 3b, Nr. 2, Spezielle Mischzone Stadtweiher (Teilgebiete a und b): Ergänzung, dass Detailhandelsbetriebe nicht erlaubt sind.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-04	Der Mitwirkende weist auf Widersprüche hin, wenn im Städtli einerseits eine Begegnungszone erstellt wird und das Gebiet andererseits ausgebaut wird und evtl. mit einer öffentlichen Einstellhalle zusätzlich Verkehr ins Gebiet geholt wird. Er schlägt vor, dass zuerst in einem Verkehrskonzept definiert wird, wie der Verkehr geleitet wird und wo Parkplätze entstehen sollen. Erst danach kann die Nutzung des Gebietes Stadtweiher und Hildisriederstrasse definiert werden.	Die Handlungsoptionen bezüglich möglicher Verkehrserschliessung und Parkierung wurden im Rahmen des Testplanungsverfahrens geprüft. Es hat sich gezeigt, dass eine attraktive Überbauung mit einer zweckmässigen und verträglichen Erschliessung für den motorisierten und ruhenden Verkehr möglich ist. Die Konkretisierung der Nutzungen sowie der Erschliessung erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten (qualitätssichernde Verfahren, Gestaltungspläne, Bauprojekte). Dabei wird die vorgesehene Nutzung die Anforderungen mitbeeinflussen. Entsprechend ist gemäss Entwurf Verkehrsrichtplan ein Massnahmenblatt vorgesehen, welches sich ausschliesslich mit dieser Fragestellung auseinandersetzt. Entsprechend ist der Antrag auf ein Zurückstellen der Definition der Nutzung des Gebiets Stadtweiher / Hildisriederstrasse, welches bereits heute eingezont ist, abzulehnen.	keine
P-01	Die Mitwirkenden sehen den Mehrwert des Projektes sowie den Bedarf an Parkplätzen als unbestritten. Allerdings beantragen sie eine Prüfung von alternativen Standorten für Tiefgaragen wie beispielsweise ausgangs Luzernertor oder Ochsentor.	Im Rahmen der Testplanung Stadtweiher wurden verschiedene Möglichkeiten zur unterirdischen Parkierung geprüft. Die Lage im Raum Stadtweiher ist aus heutiger Sicht die zweckmässigste Lösung, städtebaulich und finanziell. Jedoch ist gemäss Entwurf Verkehrsrichtplan ein Massnahmenblatt (P1) vorgesehen, welches sich mit der Fragestellung der öffentlichen Parkierung auseinandersetzt.	keine

### 5.3 Zone mit Bebauungsplanpflicht Gärtnerei

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-41	Die Mitwirkenden beantragen die Umzonung des Grundstücks Nr. 424 in die «Spezielle Wohnzone Luzernerstrasse». In dieser Zone sind «nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig», was eine zukünftige Weiterentwicklung der bestehenden Gärtnerei möglich macht. Eventualantrag: Falls die Firma Gabriel Blumen & Garten AG mit ihrem Firmensitz nicht konform ist mit der «Speziellen Wohn-	Der Umzonung der Parz. 424 in die spezielle Wohnzone bei gleichzeitiger Beibehaltung der vorliegenden Nutzung (Gartenbau) ist nicht möglich. Die bestehende Nutzung ist als «mässig störend» einzustufen und ist somit in einer Wohnzone nicht zonenkon-	BZR und Zonenplan Siedlung: Verzicht auf Bebauungsplan resp. Gebiet mit Bebauungsplanpflicht, stattdessen: – Zuteilung der unbebauten Teilparzelle Nr. 1300 und

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>zone Luzernerstrasse», beantragen die Mitwirkenden den Verbleib in der «Sonderbauzone Erwerbsgartenbau».</p> <p>Ebenfalls soll der nordöstliche Teil (auf beiliegendem Plan orange eingefärbt) der «Speziellen Wohnzone Luzernerstrasse» zugeteilt werden. Das Teilgrundstück ist durch Wegrechte bereits erschlossen und kann nach aktuellem Baugesetz überbaut werden. Die Besitzer wollen auf diese Möglichkeit nicht verzichten.</p> <p>Der Rest des Grundstückes Nr. 1300 soll ebenfalls der «Speziellen Wohnzone Luzernerstrasse» zugeteilt werden, da die Hürde einer Bebauungsplanpflicht mit Architekturwettbewerb oder begleitetem Verfahren für dieses kleine Grundstück keinen Sinn ergibt. Bei einer allfälligen Baueingabe wird die Erschliessung dieser Teilfläche über die hell- oder dunkelgrün eingezeichnete Variante gelöst (siehe beiliegender Plan).</p> <p>Das Grundstück Nr. 923 muss anscheinend ebenfalls über die Grundstücke Nr. 424 und 1300 erschlossen werden. Die Mitwirkenden erklären sich bereit, gemeinsam eine Lösung für dieses Problem zu finden.</p>	<p>form. Auch eine Beibehaltung der bestehenden Zonierung (Sonderbauzone Erwerbsgartenbau) wird als nicht zweckmässig erachtet. Dadurch könnten die in der ortsbaulichen Studie gewonnenen Erkenntnisse bzw. die im Masterplan festgehaltenen Entwicklungsabsichten nicht im BZR verankert werden. Demnach gilt es eine Lösung zu finden, welche den Betrieb sowie die mittel- bis längerfristige Entwicklung der bestehenden Gärtnerei gewährleistet und gleichzeitig die langfristige Quartierentwicklung gemäss Masterplan sicherstellt.</p> <p>Um dies zu gewährleisten, wird die heutige Sondernutzungszone Erwerbsgartenbau in eine neue «Spezielle Mischzone Luzernerstrasse» umgezont. Mit den spezifischen BZR-Bestimmungen werden für die künftige Entwicklung zwei Szenarien ermöglicht: Beibehaltung des Betriebs oder (Teil-)Aufgabe und Neubebauung. Für den Fall der Aufgabe der bestehenden Gärtnerei wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im Planungsbericht ist zusätzlich festzuhalten, dass nach Genehmigung des Gestaltungsplans insbesondere bei einer Teilaufgabe des Gartenbaubetriebs eine etappierte Überbauung erfolgen kann.</p> <p>Die unbebaute Teilparzelle Nr. 1300 sowie die Parzelle Nr. 923 werden der «Speziellen Wohnzone Luzernerstrasse» zugewiesen.</p>	<p>der unbebauten Parzelle Nr. 934 zur «Speziellen Wohnzone Luzernerstrasse»</p> <p>– Zuteilung des übrigen Gärtnereiareals zu einer neuen «Speziellen Mischzone Luzernerstrasse» mit spezifischen Bestimmungen im BZR, Anhang 3b und Auferlegen einer Gestaltungsplanpflicht für den Fall einer (Teil-)Aufgabe des Betriebs und Neubebauung</p> <p>Ergänzung der Erläuterungen im Planungsbericht</p>
<p>P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45, V-02</p>	<p>Die Mitwirkenden beantragen die Aufhebung der Bebauungsplanpflicht auf der Parzelle Gärtnerei, da diese den jungen und innovativen Besitzer der Gärtnerei in der Entwicklung einschränkt.</p>	<p>siehe vorab</p>	<p>siehe vorab</p>



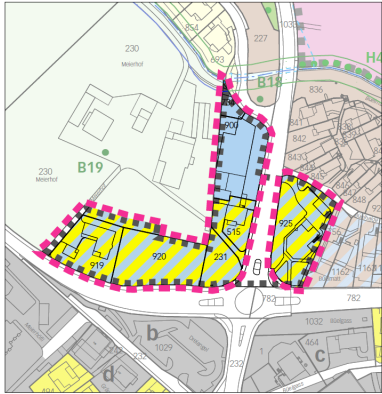
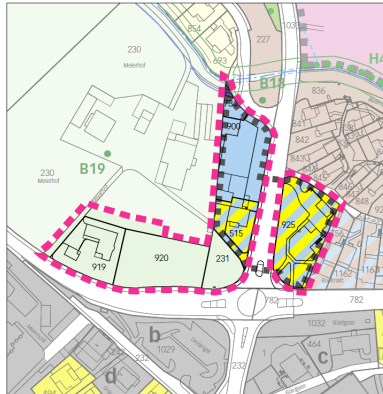
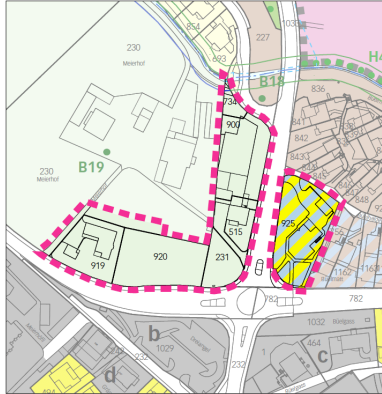
#### 5.4 Quartier Schauensee (Hintergrundinformationen gemäss separatem Factsheet im Anhang)

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
<p>PP-09, PP-25, PP-34</p>	<p>Die Mitwirkenden beantragen einen Verzicht auf das Ausscheiden unterschiedlicher Wohnzonen im Quartier Schauensee. Die vorgesehene Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (W-EE) ist eine Einschränkung und kann sich wertmindernd auf das Eigenheim auswirken.</p> <p>Bislang gilt im ganzen Gebiet Schauensee eine Gebäudehöhe von 7 m. Neu sind in der W-EE 8.8 m vorgesehen, bei allen anderen Häusern 10.0 m. Die unterschiedlichen Bauhöhen könnten die Seesicht der Mitwirkenden beeinträchtigen, während an der Werkstattveranstaltung versichert wurde, die heutigen Sichtbeziehungen zum See/auf offene Felder zu erhalten.</p> <p>Da in der W-EE keine ÜZ gilt, kann ein Ausbau nur in die Höhe realisiert werden, jedoch nicht in die Tiefe oder die Breite. Ein zeitgemässer Um- oder Neubau wird dadurch verunmöglicht.</p> <p>Auch darf mit dem neuen Zonenplan auf der Gartenparzelle (Grundstück Nr. 227) nicht mehr gebaut werden.</p> <p>Die neue Zone verunmöglicht eine Innenentwicklung gemäss kantonalen Vorgaben. Die W-EE ist für Gebiete vorgesehen, die im Rahmen von Gestaltungsplänen erstellt wurden. Da der ehemalige Gestaltungsplan «Schauensee» das ganze Gebiet Schauensee umfasste, müsste die neue Wohnzone das ganze Gebiet umfassen.</p>	<p>Der Antrag wird abgelehnt. Der Festlegung der neuen Höhenmasse liegen detaillierte Auswertungen zu den realisierten Höhen im Gebiet zugrunde, dies unter Berücksichtigung der geänderten Messweise aufgrund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen (revidiertes PBG). Ergänzend ist festzuhalten, dass im Gebiet Schauensee ausserhalb der W-EE die Wohnzone A (W-A) mit einer Gesamthöhe von 8.5 m vorgesehen ist und nicht eine Gesamthöhe von 10.0 m, wie in der Eingabe fälschlicherweise angenommen. Die Gesamthöhe in der W-A liegt damit sogar 0.3 m unter derjenigen der W-EE. Die neuen Höhenmassen wurden dabei so festgelegt, dass keine Mehrgeschosse realisiert werden können, was sowohl dem REK als auch den Ergebnissen der Werkstattveranstaltungen zur Quartierentwicklung entspricht.</p> <p>Die Ausscheidung der W-EE für einen Teil des Gebietes erfolgte aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur mit Reihen- und Doppelhäusern, welche zur Folge hat, dass einzelne Gebäude in einer regulären Bauzone eine ÜZ deutlich überschreiten würden. Die unbebauten Gemeinschafts-Parzellen 681+227 sind im Eigentum aller in die W-EE einbezogenen Grundeigentümer, weshalb die Abgrenzung der W-EE auch daher sinnvoll ist. Weitere Varianten der Zonenzuteilung wurden geprüft und verworfen. Für Details zur alten und neuen Messweise und zur Begründung der Ablehnung des Antrags wird auf das ausführliche Factsheet im Anhang dieses Mitwirkungsberichts Gesamtrevision verwiesen.</p>	<p>keine</p>
<p>PP-08, PP-20, PP-22</p>	<p>Die Mitwirkenden zeigen sich mit der Umzonung des Quartiers in die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (W-EE) nicht einverstanden, da diese Einteilung in zwei unterschiedliche Zonen auch eine Ungleichbehandlung der Eigentümer*innen des Quartiers zur Folge hat.</p>	<p>siehe vorab</p>	<p>keine</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-08, PP-20, PP-27, PP-34	Die Mitwirkenden zeigen sich mit der Umzonung des Quartiers in die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (W-EE) nicht einverstanden, da die neue Zone zu einer unattraktiven Überbauung des Wohnquartiers führe und den Wert der Eigenheime mindere. Die Umzonung schränke die Seesicht ein und erschwere oder verunmögliche einen zeitgemässen wirtschaftlich vertretbaren Um- und Neubau für die Eigenheimbesitzer.	siehe vorab	keine
PP-19	Die Mitwirkenden finden es nicht akzeptabel, dass der Grundriss nicht verändert werden kann, da die Reihenhaus-Überbauung architektonisch nicht schützenswert ist. Die beiden Zonen im Gebiet Schauensee sind für die Mitwirkenden nicht nachvollziehbar und willkürlich.	Der Grundriss der Objekte darf sehr wohl verändert werden. Jedoch die Fläche und das Volumen als solches sollen erhalten bleiben (siehe auch vorab).	keine
PP-08	<p><b>Trafo-Station</b></p> <p>Gem. Art. 41 Abs. 2 BZR sind «visuell wahrnehmbare Antennenanlagen (...) in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. (...)». Das bedeutet für das Quartier Schauensee, dass die Trafo-Station beim Unternehmen Hecht (auf Grst. 734) erweitert wird und somit eine weitere umwelt- sowie gesundheitliche Belastung auf das Quartier zukommen wird. Der Standort der Trafo-Station ist als Zone Wassergefahr Stufe 3 eingeteilt. Zudem ist der Mindestabstand von 100 m zum ersten Wohnhaus nicht eingehalten. Die Mitwirkenden wünschen eine Entlastung der Mehrmissionen durch die Trafo-Station und nicht bloss den Grundsatz, dass bestehende Standorte vorzuziehen sind. Es sind Überlegungen anzustellen, wo eine weitere Anlage erstellt werden kann. Diese Überlegungen sind ausserdem offen darzulegen.</p>	<p>Beim BZR-Artikel zu den Antennenanlagen geht es um (visuell wahrnehmbare) Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang und der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Die in der Eingabe erwähnte Trafo-Station stellt keine solche Anlage dar. Heute besteht auf Grundstück Nr. 734 keine Antennenanlage und es sind auch keine Absichten vorhanden, eine solche auf dem Areal zu realisieren. Gemäss den neuen BZR-Bestimmungen sind Antennenanlagen in erster Linie in der Arbeitszone zu erstellen. Gegenüber Zonen mit höherem Wohnanteil (z.B. Wohnzone) muss in der Regel ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Die Errichtung einer neuen Antennenanlage auf Grundstück 734 ist aufgrund des Mindestabstands zur Wohnzone im Gebiet Schauensee praktisch ausgeschlossen.</p>	keine

## 5.5 Gebiet Meierhof (mit Varianten zur Mitwirkung)

Übersicht über die Rückmeldungen zu den zur Diskussion gestellten Varianten:

Für Variante 1 sprechen sich aus:	Für Variante 2 sprechen sich aus:	Für Variante 3 sprechen sich aus:	Keine der Varianten unterstützen:
			
1 Partei	1 Partei	-	-
1 Verein (Weiterentwicklung mit Subvarianten gefordert)	-	-	-
8 Private, wovon 4 eine Weiterentwicklung mit Subvarianten fordern und 1 eine Weiterentwicklung mit konkreten Änderungsanträgen (z.B. Streichung Gestaltungsplanpflicht)	2 Private	2 Private	6 Private (bzw. es werden eigene Varianten vorgeschlagen)

### Fazit

Am meisten Zustimmung im Rahmen der Mitwirkung hat die Stossrichtung der Variante 1 erhalten, jedoch fordert mehr als die Hälfte der entsprechenden Mitwirkenden, dass die Variante 1 weiterentwickelt wird. Weitere sechs Mitwirkende schlagen eigene Subvarianten vor, welche mehrheitlich die Freihaltung einzelner Grundstücke vorsehen. Die Rückzonungsvarianten 2 und 3 werden klar nur von einer Minderheit unterstützt.

Der Stadtrat, die OPK sowie das Kernteam haben sich intensiv mit den Rückmeldungen und Anträgen aus der Mitwirkung beschäftigt und verschiedene Optionen zur Weiterentwicklung der Variante 1 geprüft. Aufgrund der Beratungen hat der Stadtrat entschieden, die Variante 1 wie folgt weiterzuentwickeln:

- Umzonung des Grundstücks Nr. 231 in eine Grünzone, um die Freihaltung von einer Bebauung dauerhaft sicherzustellen. Dadurch ergibt sich eine Wertkorrektur in der Bilanz der Einwohnergemeinde als Grundstückseigentümersin.

- Mit der Zuteilung des Grundstücks 231 zur Grünzone reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche für zukünftige Überbauungen entlang der Kantonsstrasse. Damit wären auf Grundstück 920 Gebäude möglich, deren maximal zulässige Gesamthöhe ca. 2.0 m unter der 2018 vorgesehenen maximalen Gesamthöhe liegt und ca. 10 % unter der Gebäudegrundfläche des damaligen Projektes (gem. Teilrevision/Bebauungsplan, welche an der Gemeindeversammlung im Juni 2018 zurückgezogen wurden).
- Die Gestaltungsplanpflicht wird auf die Grundstücke Nrn. 919, 920 und 231 an der Eicherstrasse beschränkt. Auf den übrigen Grundstücken Nrn. 515/900/734 bzw. 925 können eine gute Eingliederung und hohe Qualitäten allfälliger Bauvorhaben auch mittels qualitätssichernder Verfahren (auf Grundlage von Art. 4 BZR) sichergestellt werden.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-02	Die Mitwirkende spricht sich klar für Variante 1 aus. Mit der skizzierten Lösung wird die sensible Lage an diesem Standort berücksichtigt. Eine Volumensteigerung oder eine Anhebung der Bauhöhen würden eher nicht unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
PP-03	Der Mitwirkende bevorzugt Variante 1, allenfalls Variante 2. Mit Variante 3 kann er am wenigsten anfangen, da es dafür zu spät sei. Ein Auszonen scheint dem Mitwirkenden nicht zielführend, da das zu teuer sei und viel gerichtlichen Aufwand mit sich bringe. Vis-à-vis der Eicherstrasse liegen das Meierhöfli und drei weitere Grundstücken in der Wohnzone, wodurch auch auf der Seite Meierhof eine qualitativ hochwertige Bebauung möglich sei.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
PP-04	Der Mitwirkende unterstützt Variante 1. Allerdings findet er das Siegerprojekt mit Holzschindeln und Flachdach wenig passend, da dieses sehr „altbacken“ aussieht. Er sieht das als einen Grund für die zum Teil ablehnende Haltung.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
PP-24	Die Mitwirkenden priorisieren Variante 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44	Für die Mitwirkenden ist nicht nachvollziehbar, dass die Auszonung traditioneller, gesunder Wirtschaftsbetriebe und eines bewohnten Eigenheims in die Landwirtschaftszone, in Betracht gezogen wird. Die Vorschläge (insbesondere Variante 3) werden von den Mitwirkenden als respektlos verstanden. Mit dieser Auswahl sei es selbstverständlich, dass die erste Variante die meisten Sympathien auf sich ziehen wird. Die Mitwirkenden beantragen, dass <b>Variante 1 weiterentwickelt</b> wird und mögliche Untervarianten der Bevölkerung vorgelegt werden. Fachpersonen, nicht Gewerbler sollen den Bürgern drei echte Varianten unterbreiten.	Die Variante 1 wurde aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung und der Beratungen in den verschiedenen Gremien weiterentwickelt, siehe unter Fazit Ziff. 5.5 vorab.  Zur öffentlichen Auflage kann nur ein Vorschlag gebracht werden.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
PP-35, PP-44	Die Mitwirkenden beantragen, dass bei der Weiterentwicklung der Variante 1 eine Variante vorgelegt wird, welche eine Fassadenhöhe von max. 9 m (nicht 3-geschosig) beinhaltet sowie die klare Absichtserklärung, dass die Parzelle der Stadt NICHT zum Einbezug/Bebauung zur Verfügung steht.	Dem Anliegen wird mit der Weiterentwicklung der Variante 1 teilweise Rechnung getragen, indem das städtische Grundstück Nr. 231 in eine Grünzone umgezont wird, siehe unter Fazit Ziff. 5.5 vorab. Von einer weitergehenden Reduktion der Fassadenhöhe auf 9 m wird aus Gründen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden abgesehen. Die in	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>der Mischzone A zulässigen 11.0 m Fassadenhöhe/Gesamthöhe entsprechen in etwa der bislang realisierbaren Höhe in der WAR2 (zwei Vollgeschosse mit überhohem Erdgeschoss, Dach- oder Attikageschoss) und liegen 2.0 m unter der 2018 vorgesehenen Gesamthöhe von 13.0 m (siehe Fazit Ziff. 5.5 vorab).</p>	
PP-45	<p>Der Mitwirkende stimmt Variante 1 zu mit folgenden Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einteilung in Arbeitszone B (Parz. 900 + 734)</li> <li>- Einteilung in Mischzone B (Parz. 515)</li> <li>- Einteilung in Mischzone A (Parz. 919, 920, 231)</li> <li>- ohne Gestaltungsplanpflicht</li> </ul> <p>Begründung: Der Stadtrat plädiert für verdichtetes Bauen. Damit würde die gleiche Ausgangslage/Bedingung wie für das Nachbargrundstück «Grendel» gelten. Das bestehende Gewerbe wird nicht eingeschränkt, sondern ein Ausbau wird ermöglicht. Mit dem neuen BZR mit ÜZ und Fassadenhöhe erübrigt sich die Gestaltungsplanpflicht. Der Mitwirkende wäre auch mit Mischzone B auf den Grundstücken Nrn. 919, 920 und 231 einverstanden.</p>	<p>Der Antrag auf Aufzonung in die Arbeitszone B bzw. Mischzone B ist abzulehnen. In der Arbeitszone A ist schon ohne Aufzonung mehr möglich als in der bisherigen Arbeitszone (neu max. Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 12.00 m anstelle bislang Gebäudehöhe 8.00 m / Firsthöhe 11.00 m). Bei der beantragten Umzonung in die Arbeitszone B würde sich das mögliche Bauvolumen nochmals erhöhen (Arbeitszone A: max. Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 12.0 m, Arbeitszone B max. Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 15.0 m).</p> <p>Die Mischzone A entspricht in Bezug auf das Nutzungspotenzial in etwa der bisherigen 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (WAR2), wobei in der Mischzone A ein grösserer Gestaltungsspielraum besteht (Gebäude können auch dreigeschossig sein, was bislang ohne Gestaltungsplan nicht möglich war). Zudem kann in der Mischzone A mehr Wohnnutzung realisiert werden als bislang (in der WAR2 konnten nur maximal 70% des Potenzials resp. 0.35 der AZ von 0.50 zu Wohnzwecken genutzt werden; neu ist es möglich, bis zu 90 % der realisierbaren Hauptnutzfläche zu Wohnzwecken zu nutzen). Zur Gestaltungsplanpflicht siehe Fazit Ziff. 5.5 vorab.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
P-03	<p>Die Mitwirkenden sehen Variante 2 als Favorit, da die Wiese vor dem Meierhof auch in Zukunft erhalten bleiben soll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Umzonung des Grundstücks Nr. 231 in die Grünzone wird der Antrag teilweise umgesetzt.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
PP-10	<p>Der Mitwirkende bevorzugt Variante 2, Rückzonung kleiner Perimeter, denn mit dieser Variante kann der historische Meierhof gesichert werden und die Sicht auf das Städtli ab der Kantonsstrasse bleibt erhalten. Der Einsatz der finanziellen Mittel wird</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Umzonung des Grundstücks Nr. 231 in die Grünzone wird der Antrag teilweise umgesetzt.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>

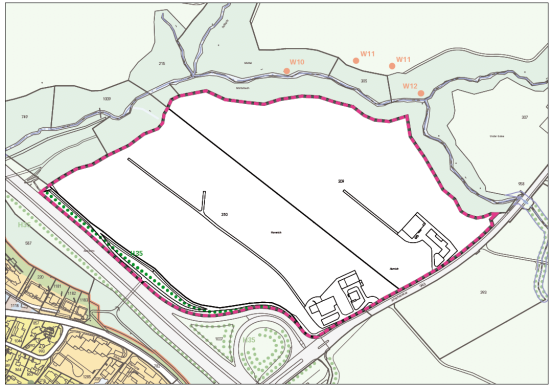
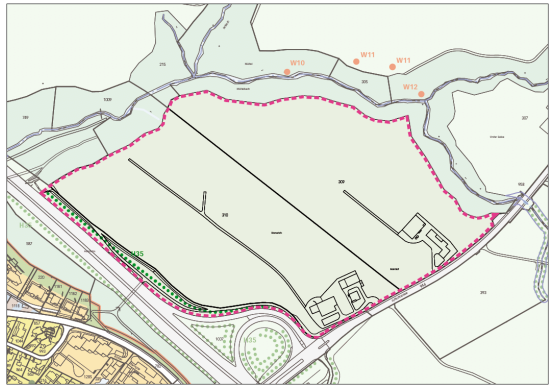
Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	als gerechtfertigt empfunden, wenn dadurch dieser historische Platz erhalten werden kann.		
PP-28	Der Mitwirkende bevorzugt Variante 2.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
PP-08	Die Mitwirkenden befürworten klar Variante 3.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
PP-29	<p>Die Mitwirkenden unterstützen die Variante 3, weil damit der städtische Meierhof für die Zukunft erhalten wird. Setzt sich die Variante 1 oder Variante 2 durch, werden die Mitwirkenden gezwungen, neben der heutigen Zielsetzung den Landwirtschaftsbetrieb zu erhalten, mittelfristig weitere Optionen zu verfolgen.</p> <p>Die Parzelle 230 Meierhof ist heute Landwirtschaftszone, was nicht immer so war. Die Parzelle war in den letzten 50 Jahren mehrmals als Ganzes oder teilweise einer Bauzone zugewiesen. Die Parzelle ist heute wieder Landwirtschaftszone und nicht überbaut aufgrund von Entscheidungen früherer Zonenplanrevisionen, aber vor allem aufgrund von Entscheidungen der Besitzerfamilie, auf Bauland zu verzichten, wodurch diese auf eine Wertschöpfung nach heutigen Baulandpreisen von grob geschätzten 10-15 Mio. freiwillig verzichtet hat. Dieser Betrag ist ein Mehrfaches der gemäss Variante 3 Stand heute geschätzten Entschädigungssummen.</p> <p>Die Seematte (Parzelle 229) ist heute nicht überbaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Besitzerfamilie der Parzelle 230 hat vor Jahren mit ihrem Entscheid und der Bereitschaft, die Parzelle 230 in die Landwirtschaftszone zurückzuzonen, wesentlich dazu beigetragen, dass die Seematte vor Jahren nicht in schlechter Qualität überbaut wurde und einem kurzsichtigen Bauboom zum Opfer fiel. Aus heutiger Leistung eine sehr wertvolle Leistung im Dienste der Öffentlichkeit, wenn man betrachtet, welche umfangreichen hohen Anforderungen Neueinzonungen und Neuüberbauungen heute richtigerweise erfüllen müssen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
PP-07	Der Mitwirkende lehnt alle drei Varianten für den Meierhof ab und beantragt, dass die Parzelle der Gemeinde nicht verkauft und bebaut wird. Ausserdem seien auf dem Bauland der Gut AG (Grundstück Nr. 920) zwei Häuser zu realisieren, deren Grösse ungefähr dem Apfli entsprechen dürften, damit die Durchsicht auf den Meierhof gewährleistet ist.	Dem Anliegen wird mit der Weiterentwicklung der Variante 1 Rechnung getragen, siehe unter Fazit Ziff. 5.5 vorab.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab
PP-06	Die Mitwirkenden sprechen sich dafür aus, die Situation so zu belassen, wie sie sich jetzt darstellt (keine Rückzonung Grundstücke 919 und 515/900/734, angepasstes Bebauen Grst. 920 und keine Bebauung von Grst. 231). Dies sei für alle die beste Variante, auch bezüglich den veranschlagten Wertminderungsbeträgen.	Dem Anliegen wird mit der Weiterentwicklung der Variante 1 Rechnung getragen, siehe unter Fazit Ziff. 5.5 vorab. Die Anpassung des BZR an das neue PBG hat neue Zonenbestimmungen für die Grundstücke 919 und 515/900/734 zur Folge. Ein Status quo ist also nicht möglich.	gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-11	<p>Der Mitwirkende versteht nicht, dass man ins Auge fasst, bebaute Grundstücke auszuzonen. Den Meierhof nicht zu bebauen sei in Ordnung, aber die Grundstücke Hecht und Acklin auszuzonen gehe zu weit. Die finanziellen Folgen für die Gemeinde wären erheblich und seien bestimmt viel zu tief angegeben. Ausserdem zwingt man beide Parteien in langjährige Rechts-Prozesse, was zu einer unzumutbaren Belastung für die Betroffenen führe. Es gehe auch nicht nur um die finanzielle Entschädigung, sondern auch darum, wie und ob künftige bauliche Veränderungen möglich sind</p>	<p>Auf eine Auszonung der bebauten Grundstücke wird aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung, wonach sich nur wenige Mitwirkende für die Variante 2 bzw. Variante 3 ausgesprochen haben, verzichtet, siehe unter Fazit Ziff. 5.5 vorab.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
PP-15	<p>Die Mitwirkenden sind von keiner der drei vorgelegten Varianten überzeugt. Sie empfinden es zusätzlich als sehr stossend, dass den langjährigen Parzelleneigentümern Kosten für Wettbewerbe und Auswahlverfahren auferlegt werden. Sie sprechen sich klar für die Beibehaltung des Status quo aus, also den Rückkauf der Parzelle 920 durch die Stadt Sempach und deren Freihaltung, die Freihaltung der Parzelle 231, sowie Beibehaltung der Zonen für die Parzellen 919, 515 und 900.</p>	<p>Dem Anliegen wird mit der Weiterentwicklung der Variante 1 teilweise Rechnung getragen, indem das städtische Grundstück Nr. 231 in eine Grünzone umgezont wird, siehe unter Fazit Ziff. 5.5 vorab. Von einer Auszonung des heute rechtmässig eingezonten Grundstücks Nr. 920 wird aufgrund der zu erwartenden Kostenfolgen abgesehen. Zudem macht eine Insellösung für die Parzelle 919 raumplanerisch keinen Sinn.</p> <p>Allfällige Kauftransaktionen sind nicht Bestandteil der Ortsplanung.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
PP-19	<p>Die Mitwirkenden haben erfahren, dass eine neue Variante vorliegt, welche das gleiche Volumen (weniger hoch, dafür breiter), wie es an der Gemeindeversammlung vor über einem Jahr verworfen wurde, vorsieht. Dies sei eine Missachtung des Volkswillens. Gemäss den Mitwirkenden hätte das ganze Meierhof-Gebiet nie eingezont werden dürfen. Fazit: Einfamilienhaus Acklin mit Bestandesrecht, der Rest (ohne Liegenschaft Hecht) sei auszuzonen.</p>	<p>siehe vorab Mit der Zuteilung des Grundstücks 231 zur Grünzone reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche und dadurch der maximale Fussabdruck einer künftigen Überbauung. Auf Grundstück 920 sind damit Gebäude möglich, deren maximal zulässige Gesamthöhe ca. 2.0 m unter der an der Gemeindeversammlung 2018 vorgesehenen Maximalhöhe liegt und ca. 10 % unter der Gebäudegrundfläche des damaligen Projektes, siehe auch unter Fazit Ziff. 5.5 vorab.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
PP-33	<p>Der Mitwirkende beantragt, dass der Gemeindeversammlung eine Variante vorgelegt wird, bei der die Parzellen 920 und 231 in die Landwirtschaftszone zurückgezont werden, die Parzelle 919 aber ihren heutigen Status behält. Anstelle der Präsentation von zwei Extremvarianten wäre mehr Augenmass angebracht. Während wohl niemand das Gebäude auf der Parzelle 919 zurückbauen will, könnte die Beibehaltung der Grünfläche auf den Parzellen 920 und 231 durchaus im Sinne der Bevölkerung sein.</p>	<p>siehe vorab</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-38	<p><b>Zonenzuteilung Grundstücke Nrn. 900 und 734 (Fa. Hecht Distillerie)</b> Die Mitwirkenden beantragen, dass die Arbeitszone A in die Mischzone A zugeteilt wird, was eine geschlossene Zone ergebe. Ausserdem beantragen die Mitwirkenden folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Lagerplatz von Früchten, Paletten, Lagertanks und Fässer ist ins Gebäudeinnere zu verlegen.</li> <li>- Das Waschen der Fässer muss ins Gebäudeinnere verlegt werden.</li> <li>- Der Firmenverkehr hat auf dem Vorplatz der Firma zu erfolgen und darf nicht auf öffentlichem Grund und Boden stattfinden.</li> <li>- Die Firma hat sich an die Vorschriften von Ruhezeiten wie von Lebensmittelverarbeitungsbetriebe zu halten (Lebensmittelgesetz).</li> </ul>	<p>Eine Zuteilung der Arbeitszone zur Mischzone A ist aufgrund der Geruchsimmissionen des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebs nicht möglich (die Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen resp. die sogenannten «FAT-Abstände» können nicht eingehalten werden).</p> <p>Die übrigen Anliegen sind nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
PP-06	<p><b>Gestaltungsplanpflicht (Grundstück Nr. 925)</b> Die Mitwirkenden beantragen, das Grundstück Nr. 925 aus der gemeinsamen Gestaltungsplanung auszunehmen, da dieses durch die Kantonsstrasse klar von den anderen getrennt ist. Ausserdem werde das Grundstück von Familie Hecht wohl längerfristig mehr als Gewerbefläche als als Wohnfläche genutzt werden, womit die Realisation eines neuen Gestaltungsplans schwierig sei. Ein eventueller Neu- oder Anbau auf Grst. 925 soll angepasst an die bestehenden Wohnhäuser der Büelmatt und Büelhalde gestaltet werden, wobei die Mitwirkenden auch gerne mit der/den ansässigen Baukommission(en) zusammenarbeiten werden.</p>	<p>Dem Anliegen wird mit der Weiterentwicklung der Variante 1, welche keine Gestaltungsplanpflicht für das Grst. 925 mehr vorsieht, Rechnung getragen, siehe unter Fazit Ziff.5.5 vorab.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
P-01	<p>Die Mitwirkenden fordern, dass für dieses Projekt eine Urnenabstimmung durchgeführt wird.</p>	<p>In welchen Fällen die Abstimmung an der Urne erfolgt, ist in der Gemeindeordnung geregelt.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
P-01	<p>Die Grundlage, auf welcher die Kosten für Variante 2 und 3 berechnet wurden, ist für die Mitwirkenden nicht ersichtlich und sie bezweifeln, ob die verwendeten Kosten realistisch sind. Als Entscheidungsgrundlage müsse die Kostensituation realistisch und absolut dargestellt werden.</p>	<p>Aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung wird der Bevölkerung im weiteren Planungsverfahren keine Variante mit Auszonung mehr vorgelegt, womit sich eine Neubeurteilung der Kostensituation der Varianten 2 und 3 erübrigt. Ergänzend ist festzuhalten, dass die für die Mitwirkung präsentierten Kostenfolgen fundiert hergeleitet wurden und aus Sicht des Stadtrats eine realistische Entscheidungsgrundlage darstellten. Eine allfällige effektive Zahlungsverpflichtung würde immer über den juristischen Weg fixiert werden.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>
P-02	<p>Die Mitwirkenden beantragen, dass die Stimmberechtigten verlässliche Zahlen bezüglich der Zahlungspflichten der Gemeinde vor Entscheidungsfindung erhalten.</p>	<p>siehe vorab</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.5 vorab</p>



## 5.6 Gebiet Honrich (mit Varianten zur Mitwirkung)

Für Variante 1 sprechen sich aus:	Für Variante 2 sprechen sich aus:
	
3 Parteien	-
1 Verein	-
1 Verband/Körperschaft	1 Verband/Körperschaft
10 Private	2 Private

### Fazit:

Eine klare Mehrheit der Mitwirkenden, welche zu den Varianten Stellung genommen haben, spricht sich für die Variante 1 resp. die Beibehaltung des strategischen Arbeitsgebiets als Reservezone im Zonenplan Siedlung aus. Die Zuteilung zur Landwirtschaftszone gemäss Variante 2 wird nur von einer Minderheit unterstützt.

Der Stadtrat, die OPK sowie das Kernteam haben sich intensiv mit den Rückmeldungen und Anträgen aus der Mitwirkung beschäftigt. Bei den Beratungen wurde auch einbezogen, dass der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 15.05.2020 festgehalten hat, dass aus seiner Sicht beide Varianten möglich sind. Ausserdem wurde berücksichtigt, dass strategische Arbeitsgebiete gemäss kantonalem Richtplan auch im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanverfahrens (§§ 33a und 33b PBG, siehe Planungsbericht Stand Auflage, Anhang 4) eingezont werden könnten. Aufgrund der Beratungen hat der Stadtrat entschieden, die Variante 1 weiterzuverfolgen resp. das strategische Arbeitsgebiet Honrich im Zonenplan Siedlung als Reservezone zu belassen.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-01, P-02, PP-24	Die Mitwirkenden empfehlen an der Variante 1, also der Festlegung der Reservezone, festzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab
P-03	Die Mitwirkenden sprechen sich für die Erhaltung der bestehenden Reservezone als «strategisches Arbeitsgebiet» im kantonalen Richtplan aus. Eine zukünftige Nutzung mit einem guten und ortsverträglichen Gewerbe mit volkswirtschaftlichem Mehrwert soll realisiert werden können. Über eine Ansiedlung einer Firma muss das Stimmvolk an der Urne entscheiden können.	Aufgrund der Antwort wird davon ausgegangen, dass die Mitwirkenden sich für die Variante 1 resp. die Beibehaltung der Reservezone im Zonenplan Siedlung aussprechen. Die Kompetenz für eine Einzonung in eine Bauzone obliegt grundsätzlich der Gemeindeversammlung. Gemäss kantonalem Richtplan können strategische Arbeitsgebiete aber auch mit einem kantonalen Nutzungsplanverfahren eingezont werden (siehe Fazit Ziff. 5.6 vorab). In welchen Fällen eine Abstimmung an der Urne erfolgt, ist in der Gemeindeordnung geregelt.	gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab
P-04, V-02, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	Die Mitwirkenden priorisieren klar Variante 1.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab
PP-03	Aufgrund der Empfehlung des Kantons spricht sich der Mitwirkende klar für Variante 1 aus. Der einzige Grund, auf die Ausscheidung einer Reservezone zu verzichten, wäre, wenn der Stadtrat feststellen würde, dass die Eigentümerschaft Honrich auf keinen Fall in einen Verkauf einwilligen würde.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab
PP-04	Der Mitwirkende unterstützt klar Variante 1. Er fände es nicht sinnvoll, sich die Möglichkeit einer Ansiedlung einer grossen Industrie an diesem Standort zu verbauen.	Wird zur Kenntnis genommen.	gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab
PP-28	Der Mitwirkende unterstützt Variante 1, wobei er eher für eine Umzonung in eine gewöhnliche Gewerbezone ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Einzonung in eine gewöhnliche Arbeitszone ist aufgrund des übergeordneten Rechts (Anforderungen kantonaler Richtplan) nicht möglich. Das Gebiet ist gemäss Richtplan ein strategisches Arbeitsgebiet, welches für die Ansiedlung von Grossbetrieben mit einem hohen volkswirtschaftlichen Nutzen reserviert ist (Betriebe mit	gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>hoher Wertschöpfung, hohe Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze etc.). Strategische Arbeitsgebiete stellen keine Reserve für die sukzessive Ausdehnung der regulären Bauzonen (Arbeitszonen) dar. Eine Einzonung ist erst möglich, wenn der Bedarf konkret vorhanden ist und nachgewiesen werden kann, d.h. der oder die Nutzer müssen bekannt sein und es muss ein qualitativ hochwertiges Konzept vorliegen.</p>	
PP-13	<p>Aus Sicht der Mitwirkenden eignet sich der Ort Honrich aufgrund des Direktanschlusses an das Strassennetz bestens für ein Gewerbegebiet.</p>	<p>Aufgrund der Antwort wird davon ausgegangen, dass die Mitwirkenden sich für die Variante 1 resp. die Beibehaltung der Reservezone im Zonenplan Siedlung aussprechen.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab</p>
V-01	<p>Die Mitwirkenden beantragen die Auszonung des Gebiets (nicht als strategische Reserve behalten), weil genügend Bauzonenreserven vorhanden sind.</p>	<p>Aus Sicht des Stadtrats ist es zweckmässig, an der strategischen Reserve festzuhalten. Mit der Festlegung als Reservezone ist das Gebiet noch nicht eingezont, d.h. es bleibt weiterhin eine Nichtbauzone. Mit der Festlegung als Reservezone und der Beibehaltung des strategischen Arbeitsgebiets im Richtplan wird jedoch die Option offengehalten, zu einem späteren Zeitpunkt eine Einzonung vorzunehmen. Die Rahmenbedingungen für eine spätere Einzonung sind dabei durch den kantonalen Richtplan sowie das BZR klar definiert, insbesondere darf die Bauzone nur für volkswirtschaftlich bedeutende Grossbetriebe mit einer hohen Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze und einer möglichst hohen Wertschöpfung erweitert werden.</p> <p>Die Möglichkeiten zur Erweiterung von «normalen» Arbeitszonen sind durch den kantonalen Richtplan streng begrenzt. Einzonungen in «normale» Arbeitszonen sind demnach nur zulässig in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten und regionalen Arbeitsplatzgebieten, welche zudem über ein regionales Arbeitszonen- und Standortmanagement verfügen, oder im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes. In den bestehenden Arbeitszonen in Sempach bestehen keine Reserven für die Neuansiedlung von volkswirtschaftlich bedeutenden Grossbetrieben.</p>	<p>gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-10	<p>Der Mitwirkende beantragt aus folgenden Gründen auf die Festlegung einer Reservezone zu verzichten und das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die OPK hat grossmehrheitlich (8:2) für den Verzicht auf das strategische Arbeitsgebiet Honrich gestimmt.</li> <li>- Das Konzept der Strategischen Arbeitszonen kommt aus einer Zeit, als Boden für Überbauungen mehr oder weniger uneingeschränkt zur Verfügung stand. Heute stellen Biodiversitätsverlust und Klimaerwärmung eine ernsthafte Gefahr für die Menschheit dar, da lässt es sich schlecht verantworten, 14 ha bestes Kulturland einfach so für die Überbauung freizugeben.</li> <li>- Wegen der tiefen Unternehmergewinnsteuern bringt das Gebiet dem Gemeinwesen auch wenig finanzielle Vorteile.</li> <li>- Der Richtplan 2009 ging noch von 9 Strategischen Arbeitsgebiete aus. Im Richtplan 2015 sind diese auf 3 Standorte geschrumpft. Bei der nächsten Richtplan-Revision kann problemlos auf Honrich verzichtet werden.</li> <li>- Art. 20 BZR bringt der Stadt keine grossen Einflussmöglichkeiten, falls das Projekt zustande kommen soll, weil der Artikel wenige bis keine weiteren Auflagen enthalte, die nicht schon im Richtplan enthalten sind oder sonstwo im BZR geregelt werden können.</li> <li>- Weil solche Projekte Auswirkungen auf die Immobilienpreise vor Ort haben, können sich Bewohner von Sempach immer weniger eine Immobilie leisten.</li> <li>- Sempach hat den Vorteil eines geschlossenen Siedlungsgebietes mit einer reizvollen Landschaft. Mit den Stärken der schönen Wohnlage, der Natur, dem historischen Städtchen, der Lage am See, dem lokalen Gewerbe ist es nicht nötig, mit anderweitigem Gewerbe zu konkurrieren.</li> </ul>	siehe vorab	gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab
PP-33	<p>Der Mitwirkende beantragt aus folgenden Gründen eine Rückzonung gem. Variante 2 durchzuführen: Die Ansiedlung eines Grossbetriebes führt zu einer Verkehrszunahme, stört das Ortsbild, der Wachstumsdruck würde weiter zunehmen, das Dorfleben tendenziell anonym und es ginge auch wertvolles Kulturland verloren.</p>	siehe vorab	gemäss Fazit Ziff. 5.6 vorab

## 6 Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45, V-02	<p><b>Generelle Mängel</b></p> <p>Die Mitwirkenden empfinden das BZR generell als überreglementierend und bitten den Stadtrat und die Verantwortlichen, die verbindlichen Papiere generell im Umfang und in den Ausformulierungen stark zu kürzen und sich auf das wesentliche zu konzentrieren. Unter anderem sind Wiederholungen aus übergeordneten Gesetzen zu unterlassen.</p>	<p>Grundlage des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) sind das revidierte PBG und die neue PBV sowie das vom BUWD bereitgestellte Muster-BZR vom Juli 2019. Das neue BZR entspricht in seiner Struktur dem verbindlichen Teil des Muster-BZR weitgehend.</p> <p>Das BZR enthält keine Wiederholungen aus übergeordneten Gesetzen, ausser diese werden bspw. vom Kanton explizit gefordert (z.B. zum Thema Lärmschutz). Ganz im Gegenteil werden sehr viele unnötige Artikel im bisherigen BZR, welche lediglich übergeordnetes Recht wiedergeben, gestrichen.</p>	keine
P-02	Die Mitwirkenden unterstützen, dass in verschiedenen Bauzonen unterschiedliche Überbauungsziffern, in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe bzw. Dachgestaltung definiert werden. Damit wird der Bau von monotonen Gebäudeformen vermieden.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
PP-24	Mit dem neuen Zonenplan und dem neuen BZR werden einige Bauten nicht mehr zonenkonform sein (z.B. Parz. 944). Die Mitwirkenden beantragen, dass bei Zerstörung dieser Bauten durch Feuer- oder Elementarereignisse im Minimum das bisherige Volumen inklusive Aussenraum, wie Balkon oder gedeckte Unterstände wiederaufgebaut werden können.	<p>Die Bestandesgarantie ist abschliessend im PBG geregelt (§ 178). Eine flächendeckende Erweiterung der Bestandesnorm, wie von den Mitwirkenden vorgeschlagen, ist unzweckmässig und würde im Widerspruch zur Einführung einer neuen Bau- und Zonenordnung stehen. Diese Haltung wird auch durch den Kanton gestützt, der in anderen Fällen klar zum Ausdruck gebracht hat, dass er eine solche Regelung nicht genehmigen würde. Bei der Auslegung der Bestandesgarantie nach PBG kommt den Gemeinden aber ein gewisser Ermessensspielraum zu.</p> <p>Für Gebiete, in denen zahlreiche Gebäude mit einer ÜZ-Regelung einen Nutzflächenverlust erleiden würden und der bisherige Baustil beibehalten werden soll, wurde daher die neue Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (W-EE) geschaffen, in welcher der Wiederaufbau oder ein Neubau mit dem bisherigen Volumen möglich resp. erwünscht ist.</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-10	<p><b>Monitoring zum Bevölkerungswachstum</b> Der Mitwirkende beantragt die Aufnahme eines Bevölkerungsmonitorings ins BZR unter I. Allgemeines. Dieses wurde an der 16. OPK-Sitzung beschlossen, um damit den Zielwert von durchschnittlich 0.7% Bevölkerungswachstum bis 2045 gemäss REK überprüfen zu können.</p>	<p>Der Stadtrat hat sich aufgrund des Antrags aus der OPK zur Durchführung eines Bevölkerungsmonitorings bekannt, vgl. Planungsbericht Seite 97 (Stand Mitwirkung) bzw. Seite 115 (Stand Auflage). Die Aufnahme eines solchen Monitorings gehört jedoch nicht ins BZR. Die Ergebnisse des Bevölkerungsmonitorings sollen im Rahmen des Jahresberichtes (HRMII), Jahresrechnung ausgewiesen werden.</p>	keine
P-01	<p><b>Art. 3: Fachkommissionen</b> Die Mitwirkenden begrüssen, dass die Fachkommissionen in die Kompetenz des Stadtrates übergeben werden. Sie schlagen weiter vor, einzelne Aspekte der Fachkommissionen im Reglement im Sinne von wichtigen Elementen zu erwähnen. Dies könne beispielsweise wie folgt in Absatz 1 ergänzt werden: <i>«Dem Stadtrat ist es wichtig, dass die Kommissionen mit ausgewiesenen Fachleuten bestückt sind. Es sollen aber auch beispielsweise die Anwohner der Altstadt oder das Gewerbe darin vertreten sein. Die Kommissionen sollen sich vor allem auch mit grundsätzlichen Themen aber auch mit den Baueingaben befassen...»</i> Da die gute Kommunikation der Verwaltung und der Fachkommission mit den Bauherren und ein frühzeitiger Einbezug in guten Produkten resultiert, soll die Bestimmung mit einem weiteren Absatz ergänzt werden: <i>«Die Fachkommissionen beraten die Bauherren bereits in einem möglichst frühen Zeitpunkt der Planung.»</i></p>	<p>Der Antrag zur Ergänzung des BZR wird abgelehnt. Bei den Fachkommissionen handelt es sich um beratende Kommissionen des Stadtrates und nicht um politische Gremien. Die Anforderungen für eine Mitgliedschaft in einer baurechtlichen Fachkommission sind definiert. Die Fachkommissionen müssen unabhängig vom Ort und der Sache funktionieren. Das Pflichtenheft wird durch den Stadtrat erlassen.  Die angesprochenen Betroffenen sowie Anwohner oder Gewerbe werden im Rahmen von ordentlichen, speziellen Verfahren wie Testplanungen, Studienaufträge u. dgl. bereits heute einbezogen. Dies ist weiterhin vorgesehen.</p>	keine
P-01	<p><b>Art. 4: Qualitätssicherung</b> Die Mitwirkenden verlangen, dass im BZR auch der Normalfall abgebildet wird und die möglichen weiteren Stufen darauf folgen. Gute Projekte sollen unterstützt werden und Verbesserungen bei eingereichten Projekten sollen ohne grossen Aufwand möglich sein (im Normalfall ohne begleitende Fachpersonen oder ohne Architekturwettbewerb). Dabei soll auch auf das Umfeld der Bauten sowie auf die Grösse und Bedeutung des Baus geachtet werden (An- oder Umbau oder völliger Neubau). Es wird vorgeschlagen, in einem ersten Absatz darzustellen, dass der Stadtrat bei einer Baueingabe die Eingabe prüft und er Anpassungen verlangen kann, wenn diese nicht den Vorgaben entspricht. In einem zweiten Absatz können Kriterien aufgeführt sein, wann eine fachliche Begleitung sinnvoll wird und wie diese umzusetzen ist. In einem dritten Absatz ist zu definieren, wann und in welchen Gebieten mit weitergehenden Massnahmen zu rechnen ist. Erst im Anschluss sind die Verfahren aufzuführen (bestehender Abs. 3) und dann die Bestimmung, dass der Stadtrat das Vorgehen bei qualitätssichernden Verfahren</p>	<p>Das Anliegen ist aus den folgenden Gründen bereits abgedeckt: Art. 4 zur Qualitätssicherung betrifft sowohl Baubewilligungs- wie auch Planungsverfahren. Der «Normalfall» im Sinne dieser Mitwirkungseingabe ist von Art. 34 abgedeckt. Diese Bestimmung steht am Anfang des zweiten grossen Kapitels des BZR (Bauvorschriften) und enthält die für Sempach geltenden allgemeinen Gestaltungsgrundsätze. U.a. legt die Bestimmung fest, dass Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten sind (Art. 34 Abs. 1). Art. 34 Abs. 2 enthält die für die gute Eingliederung insbesondere zu berücksichtigende Elemente, wie die benachbarten Bauten (Bst. d). Nach § 55 Abs. 3 PBV kann der Stadtrat allenfalls notwendige zusätzliche Unterlagen</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>in einer Verordnung (allenfalls Richtlinien) genauer regeln kann. Wobei Richtlinien normalerweise in internes Instrument seien. Aufgrund der grossen Öffentlichkeitswirkung der Richtlinien wird vorgeschlagen, eine Verordnung zu erlassen.</p>	<p>verlangen. Gestützt auf Art. 34 und § 140 Abs. 1 PBG zur guten Eingliederung kann er zudem Verbesserungen verlangen.</p> <p>Eine Verordnung eignet sich aus der Sicht des Stadtrats nicht für die Darstellung der qualitätssichernden Verfahren nach Art. 4. Dies, weil eine Verordnung rechtsverbindlichen Charakter hat und keine Abweichungen möglich sind bzw. nur möglich sind, wenn die Verordnung explizit Ausnahmen erlaubt. Richtlinien haben keine absolute Geltung und sind deshalb besser geeignet, den erwarteten Standard für qualitätssichernde Verfahren abzubilden. Die wichtigsten Anforderungen an qualitätssichernde Verfahren sind ohnehin unter Art. 4 Abs. 3 enthalten. Auch in weiteren Bereichen soll im Übrigen mit Richtlinien operiert werden (z.B. Richtlinien zu den Gefahrenzonen nach Art. 23 ff., Richtlinien über den Schutz der Naturobjekte nach Art. 30, Richtlinien zur Gestaltung und Eingliederung von Bauten und Anlagen nach Art. 34). Die Richtlinien werden aus Gründen der Transparenz zumindest auf der Website der Gemeinde Sempach öffentlich publiziert.</p>	
P-01	<p><b>Art. 5, Abs. 2: Städtchenzone (Nutzungen)</b> Abs. 2, Bst. D: Die Mitwirkenden beantragen, dass die Ergänzung für die Detailhandelsbetriebe zu streichen ist, da es nicht nachvollziehbar ist, weshalb die starke Einschränkung auf «örtliche Bedürfnisse» erfolgt. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung sind im Städtchen keine Betriebe mit immensem Verkehrsaufkommen möglich. Die vorliegende Einschränkung würde eine Bewilligung für Betriebe wie das Modehaus Sigrist oder die Apotheke Faden verunmöglichen. Werden solche Hürden beim Städtchen geschaffen, besteht die Gefahr, dass eingehende Betriebe nicht mehr ersetzt werden können. Buchstabe b soll wie folgt lauten: «d) <i>Detailhandelsbetriebe</i>»</p>	<p>Der Stadtrat hat sich nochmals mit der fraglichen Bestimmung auseinandergesetzt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Interpretation des Begriffs «örtliche Bedürfnisse» resp. die Abgrenzung der darunterfallenden Läden im Einzelfall tatsächlich schwierig ist und zu Rechtsunsicherheit führen könnte. Ziel ist es, die Zentrumsfunktion des Städtli zu stärken und eine gewisse Durchmischung bei den Läden aufrechtzuerhalten, weshalb bewusst eine breite Palette an Lädenutzungen möglich sein soll. Läden mit einem grossen Verkehrsaufkommen sind wie im Antrag festgehalten aufgrund der baulichen Strukturen im Städtli ohnehin nicht möglich. Da Detailhandelsbetriebe zu den «Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben» gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. b zählen, kann auf die explizite Nennung der Detailhandelsbetriebe unter</p>	<p>Art. 5 Abs. 2 lit. d wird gestrichen</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		lit. d verzichtet werden, wie dies auch schon im bisherigen BZR der Fall ist.	
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<b>Art. 5, Abs. 2: Städtchenzone (Nutzungen)</b> Weil es sich bei Detailhandelsbetrieben um Dienstleistungsbetriebe handelt, gibt es keinen Grund, diese speziell zu erwähnen und zusätzlich noch durch die Erläuterung «wenn sie auf örtliche Bedürfnisse ausgerichtet sind» in ihrer Ausrichtung einzuschränken.	siehe vorab	siehe vorab
P-01	<b>Art. 5, Abs. 5: Städtchenzone (ISOS)</b> Abs. 5: Der Vollständigkeit halber beantragen die Mitwirkenden die Erwähnung der kantonalen Inventare, da das ISOS ausdrücklich erwähnt ist.	Aus Sicht des Stadtrats ist diese Ergänzung sinnvoll. Klar ist aber, dass das kantonale Bauinventar und das kantonale Denkmalverzeichnis unter Art. 31 nach wie vor erwähnt werden müssen, da sie im Gegensatz zum ISOS für das ganze Gemeindegebiet anwendbar sind.	Art. 5 Abs. 5 wird wie folgt ergänzt (in fett): «Alle baulichen Massnahmen haben das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), <b>das kantonale Denkmalverzeichnis und das kantonale Bauinventar</b> zu berücksichtigen.»
PP-17	<b>Art. 5, Abs. 5: Städtchenzone (ISOS)</b> Sempach ist im ISOS aufgelistet als schützenswertes Ortsbild. Da dieses ein verbindliches übergeordnetes Instrument darstellt, ist eine Wiederholung und ein Verweis auf das ISOS nicht notwendig.	Aus den folgenden Gründen ist Art. 5 Abs. 5 notwendig: Das ISOS ist gemäss Art. 2 ff. NHG nur bei Bundesaufgaben anwendbar. Bei kantonalen und kommunalen Planungen sowie im Baubewilligungsverfahren ist es hingegen nicht anwendbar. Aus diesem Grund verlangt der Kanton mit der Koordinationsaufgabe S3-1 im Kantonalen Richtplan, dass die Gemeinde Sempach das ISOS im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung in der kommunalen Planung berücksichtigt und die Bau- und Nutzungsvorschriften darauf abstimmt. Zudem ist «für einen angemessenen Schutz der im ISOS aufgelisteten Ortsbilder von lokaler Bedeutung» zu sorgen.	keine
P-01	<b>Art. 5, Abs. 7: Städtchenzone (Dachgestaltung)</b> Abs. 7: Die Mitwirkenden beantragen, den Absatz zu streichen, weil diese Regelungen in den Städtchenrichtplan gehören. Weiterentwicklungen können in einem Richtplan, der öfter angepasst wird (oder werden sollte), besser abgebildet werden.	Aus Sicht des Stadtrats sind die wichtigsten baulichen Anforderungen in das BZR aufzunehmen. Die Bestimmungen der Dachgestaltung gehören dazu. Es muss rechtlich einwandfrei möglich sein, beispielsweise Flachdächer nur ausnahmsweise zuzu-	keine



Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		lassen. Weitere verbindliche bauliche Anforderungen werden in den Weisungen nach Art. 5 Abs. 8 festgehalten. Da nicht grundeigentümergebunden eignet sich der Städtchenrichtplan aus der Sicht des Stadtrats nicht für die Festlegung ergänzender Bauvorschriften.	
P-01	<p><b>Art. 5, Abs. 8: Städtchenzone (Weisungen Stadtrat)</b>            Abs. 8: Das Reglement sagt hier nicht viel anderes als Art. 4 des RPG, was eine unnötige Wiederholung ist. Die Mitwirkenden stellen die Frage, weshalb diese Wiederholung bei den anderen Zonen nicht auch gemacht wird. Einzig die ergänzende Regelung betreffend der bauhistorischen Untersuchungen soll aufgeführt werden.</p>	<p>In Art. 4 RPG geht es um Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Rahmen von Planungsverfahren. Sollte mit dieser Eingabe Art. 4 BZR, der die qualitätssichernden Verfahren betrifft, gemeint sein, ist hierzu folgendes festzuhalten:            In Ergänzung von Art. 4 hält Art. 5 Abs. 8 Bst. a fest, dass bei Neubauten zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 durchzuführen ist. Art. 4 enthält demgegenüber nur eine generelle Aufzählung der Gebiete, in denen ein qualitätssicherndes Verfahren prioritär einzufordern ist. Art. 5 Abs. 8 Bst. a präzisiert in diesem Sinne die generelle Forderung des Art. 4 Abs. 1 und soll daher beibehalten werden.</p>	keine
P-01, P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<p><b>Art. 8 Abs. 1: Mischzonen A und B (Nutzungen)</b>            Die Mitwirkenden beantragen unter Buchstabe d (Detailhandelsbetriebe) die Streichung des Zusatzes «wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind», da mit dieser Regelung beispielsweise der «Skinfit-Laden» nicht möglich wäre. Die Bezeichnung «örtlich» sei sehr eng formuliert und schliesse selbst «regionale» Bedürfnisse aus. Falls der Zusatz mit einem möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen begründet ist, soll das beim Namen genannt werden.</p>	<p>Der Stadtrat hat sich mit den Detailhandelbetrieben im Städtli und in der Mischzone nochmals intensiv auseinandergesetzt (siehe auch Eingaben zu Art. 5 Abs. 2 vorab). In der Mischzone geht es nicht darum, Läden mit einem spezifischen Angebot zu verhindern. Vielmehr sollen hier grössere Läden, die ein hohes Verkehrsaufkommen generieren und in den (wenigen und eher peripher gelegenen) Mischzonen an der falschen Stelle wären, ausgeschlossen werden. Anstelle der Einschränkung auf die «örtlichen Bedürfnisse» wird daher die zulässige Nettofläche (gem. 169 Ab. 4 PBG) der Läden in der Mischzone beschränkt.</p>	<p>Art. 8 Abs. 1 wird wie folgt geändert (Ergänzungen in fett, Streichungen durchgestrichen):            «In den Mischzonen A und B sind folgende Nutzungen zulässig:            a) Wohnungen,            b) nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes; <b>Detailhandelsbetriebe sind dabei nur zulässig, soweit die Nettofläche max. 800 m<sup>2</sup> beträgt,</b>            c) öffentliche Bauten,            d) <del>Detailhandelsbetriebe, wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind»</del></p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<p><b>Art. 10, Abs. 1: Arbeitszonen A bis C (Nutzungen)</b> Nicht nur Dienstleistungsbetriebe, sondern auch Betriebe des 2. Sektors sollen in der Arbeitszone erlaubt sein, evtl. nach genauer Abwägung sogar des 1. Sektors. Abs. 1 ist entsprechend gemäss § 46 PBG zu ergänzen: «Die Arbeitszone A bis C dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.» «Mässig störend» ist zu streichen, da in Abs. 7 bereits die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III definiert ist.</p>	<p>Bereits Art. 25 Abs. 1 des bisherigen BZR erlaubt in der Arbeitszone nur mässig störende Betriebe. Art. 43 Abs. 1 Bst. c der Lärmschutz-Verordnung des Bundes, der die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III definiert, nennt mässig störende Betriebe explizit. Aus Sicht des Stadtrats ist es sinnvoll und adressatengerecht, neben der Lärm-Empfindlichkeitsstufe jeweils auch eine qualitative Angabe zur Intensität der erlaubten Nutzungen zu machen.</p>	keine
P-04, PP-18, PP-46	<p><b>Art. 10, Abs. 2: Arbeitszonen A bis C (Wohnungen)</b> Für die Vermietung der Wohnungen in Gewerbeliegenschaften soll es keine Auflagen an den Typ Mieter geben, wie z.B. Betriebsinhaber und/oder Betriebspersonal. Eine solche Auflage kann die Mieter-Rekrutierung massiv beeinträchtigen und wird ebenfalls als Überreglementierung gesehen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der Arbeitszone ist in § 46 Abs. 3 PBG abschliessend geregelt (Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal). Eine Flexibilisierung bezüglich der Wohnungen würde daher die Umzonung in eine gemischte Zone (z.B. reguläre Mischzone oder neu zu schaffende spezielle Mischzone) bedingen, was nicht den Entwicklungsabsichten gemäss räumlichem Entwicklungskonzept (REK) entsprechen würde und daher abzulehnen ist.</p>	keine
P-01	<p><b>Art. 10 Abs. 6: Arbeitszonen (gute Gesamtwirkung)</b> Die Mitwirkenden beantragen eine Differenzierung der Bestimmungen anhand der Lage der Gebiete (nicht in allen Gebieten sind die gleichen Anforderungen zu stellen). Die Anforderungen sind mit der vorliegenden Regelung zu hoch.</p>	<p>Bereits Art. 34 (Gestaltungsgrundsätze) verlangt eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen, wobei (nebst weiteren Kriterien) insbesondere auch die Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen zu berücksichtigen ist. Das Anliegen der guten Gesamtwirkung mit der Umgebung für Bauten und Anlagen in der Arbeitszone kann daher bereits mit den für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Gestaltungsgrundsätzen des Artikel 34 sichergestellt werden. Auf eine zusätzliche Gestaltungsvorschrift im Artikel zu den Arbeitszonen kann aus diesem Grund verzichtet werden.</p>	Art. 10 Abs. 6 wird gestrichen
PP-18, PP-46	<p><b>Art. 10, Abs. 3: Arbeitszonen A bis C (Höchst- und Mindestmasse)</b> Die Mitwirkenden möchten wissen, ob es richtig ist, dass alle Gewerbeliegenschaften in der Allmend im Gewerbegebiet B liegen und die Gebäudehöhen somit mit 15 m definiert sind, d.h. die Fassadenhöhe darf ringsum 15.00 m betragen, auch wenn das Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet wird.</p>	<p>Ja, die Annahme ist im Grundsatz richtig. Die Allmend liegt in der Arbeitszone B. Gebäude mit Flachdach sind hier möglich; sie müssen eine Gesamthöhe von max. 15 m und eine talseitige Fassadenhöhe von max. 15.0 m einhalten. Zudem gilt eine mi-</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		nimale talseitige Fassadenhöhe von 12.0 m. Gebäudenorm (Art. 36 BZR) und Messweisen sind jedoch zu beachten, d.h. bei einem ansteigenden Gelände liegen die Fassadenhöhen auf den übrigen Fassaden etwas unter derjenigen der talseitigen Fassade.	
PP-18, PP-46	<b>Art. 10, Abs. 3: Arbeitszonen A bis C (Höchst- und Mindestmasse)</b> Die Mitwirkenden wünschen sich konkrete Aussagen zu den Grenzabständen, vor allem zu den minimalen Grenzabständen, auch in Bezug zu Gebäudehöhe und -länge.	Die Grenzabstände sind im PBG abhängig von der zulässigen Gesamthöhe in der jeweiligen abschliessend geregelt (§ 122 PBG). In der Arbeitszone A (Gesamthöhe max. 12.0 m) gilt damit ein Grenzabstand von 5.0 m, in der Arbeitszone B (Gesamthöhe max. 15.0 m) ein Grenzabstand von 6.5 m und in der Arbeitszone C (Gesamthöhe max. 18.0 m) ein Grenzabstand von 8.0 m.	keine
P-01	<b>Art. 12 Abs. 2 (Zone für öff. Zwecke) und Art. 13 Abs. 2 (Zone für Sport- und FA)</b> Die Mitwirkenden beantragen, die Formulierung von Art. 12, Abs. 2 auch für Art. 13, Abs. 2 zu übernehmen, da eine ungleiche Formulierung keinen Sinn ergibt.	Die Formulierungen können angepasst respektive angeglichen werden.	BZR: Art. 12 und 13 (Abs. 2) BZR: gleiche Formulierung
P-01	<b>Art. 15: Grünzone (und Anhang 7)</b> Die Regelung ist zu überprüfen, da mit dieser Formulierung z.B. ein Wartehäuschen für die ÖV-Nutzenden im Bereich der heutigen Post oder eine elektronische Infotafel für den Tourismus nicht möglich wären.	Die neue Systematik macht es erforderlich, dass die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen für jede Grünzone separat festgelegt werden (Forderung Kanton). Spezifische Bauten wie ein Wartehäuschen müssten demzufolge im Anhang des BZR unter der entsprechenden Grünzone ergänzt werden.	Anhang 7 BZR: Die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen in den einzelnen Grünzonen werden in Anhang 7 präzisiert.
P-01	<b>Art. 18 Abs. 3 Bst. c bis e: Landwirtschaftszone (Kriterien Einordnung)</b> Die Mitwirkenden beantragen die Streichung von Bst. c bis e, da die Regelungen zu detailliert sind. Es stellt sich z.B. die Frage, was «nüchterne» Farben sind. Ausserdem wäre ein klassischer Bauerngarten nicht möglich, da in einem solchen nicht nur einheimische Vegetation verwendet wird. Die Umgebung eines heutigen Bauernhauses entspricht keiner «minimalen Gestaltung», was auch nicht sein soll.	Art. 18 Abs. 3 Bst. c-e können gestrichen werden. Stattdessen ist auf den neuen Leitfaden des Kantons zur Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu verweisen, der von einer Arbeitsgruppe bestehend aus Fachleuten aus allen betroffenen Bereichen (Planung und Architektur, Landwirtschaft, Heimatschutz, Kanton sowie Gemeinden) erarbeitet worden ist.	Art. 18 Abs. 3 wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen in fett, Streichungen durchgestrichen): «Standort, Dimension und Gestaltung (...). Insbesondere a) sind Gebäude (...) abzusetzen, b) ist die Topografie (...) vermeiden, c) sind einfache Formen, schlichte Materialien und nüchterne Farben zu verwenden; d) ist die Umgebung mit einheimischer Vegetation zu gestalten;

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
			<p>e) ist der Aussenraum minimal zu gestalten.</p> <p><b>c) sind</b> Gewächshäuser, Silobauten, etc. <del>sind</del>, wo zur besseren Eingliederung notwendig, mit einheimischen Pflanzen zu kaschieren bzw. standortgerecht aufzuwerten.</p> <p><b>Massgebend bei der Beurteilung der Eingliederung von Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung ist im Übrigen der Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» des Kantons.</b> Der Stadtrat kann <b>zudem</b> ergänzende Bestimmungen zur guten Einordnung (...) erlassen.</p>
PP-03	<p><b>Art. 19 Abs. 2: Weilerzone Kirchbühl</b> Der Mitwirkende schlägt folgende Ergänzung vor: «... <i>sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes.</i>» Es sei sinnvoll, hier die analoge Formulierung wie in der Städtchenzone und bei den Mischzonen einzuführen.</p>	<p>Damit die rechtsgleiche Behandlung der Gewerbe-parzellen in Sempach gewährleistet ist, wird Art. 19 Abs. 2 entsprechend ergänzt.</p>	<p>Art. 19 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt (Ergänzung in fett): Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft, die Wohnnutzung sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe <b>mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes.</b></p>
P-03	<p><b>Art. 19: Weilerzone Kirchbühl</b> Das Gebiet Weiler Kirchbühl soll, wie im Zonenplanentwurf vorgesehen, geschützt werden und es sollen keine kubischen Bauten zulässig sein.</p>	<p>Mit den Zonenbestimmungen wird der Erhaltung des Weilers Kirchbühl angemessen Rechnung getragen. An die Einordnung und Gestaltung von baulichen Massnahmen werden besonders hohe Anforderungen gestellt, insbesondere ist für jedes Bauvorhaben ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Kubische Bauten sollen jedoch nicht grundsätzlich</p>	<p>Art. 19 Abs. 3 wird wie folgt geändert: Erweiterungen und Änderungen (...) entsprechen. Sie <del>sind qualitativ hochwertig zu gestalten, haben den Weilercharakter zu berücksichtigen und müssen die ortstypischen Elemente in zeitgemässer Form</del></p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		ausgeschlossen sein, sie müssen jedoch den Zonenbestimmungen entsprechen.	aufnehmen. Zusätzliche Neubauten (unabhängig vom Ersatz bestehender Bauten) sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.
P-01	<b>Art. 19 Abs. 4: Weilerzone Kirchbühl (Kriterien)</b> Die Mitwirkenden beantragen, das Wort «muss» durch «soll» zu ersetzen. Gemäss den Bestimmungen «müssen» ortstypische Elemente in «zeitgemässer Form» aufgenommen werden. Es dürfte an ein bestehendes Bauernhaus also nicht ein Element ergänzt werden, das den Stil des Bauernhauses aufnimmt. Es wird nicht einmal differenziert zwischen An-, Um- und Neubauten.	Gemeint ist wohl Art. 19 Abs. 3 (zweiter Satz). Der Absatz wird angepasst (siehe vorab).	siehe vorab
P-01	<b>Art. 20 Abs. 2 Bst. a: Honrich</b> Die Mitwirkenden beantragen, den Begriff der «innovativen Branche» zu streichen, da dieser Zusatz unklar und nicht erforderlich ist.	Die Forderung einer «innovative Branche» ist bereits im bestehenden BZR enthalten. Da der Kanton jedoch im Vorprüfungsbericht empfiehlt, im BZR für die Umschreibung der strategischen Betriebe die Begriffe aus dem kantonalen Richtplan zu verwenden, wird auf den Zusatz, dass diese aus einer «innovativen Branche» sein müssen, verzichtet.	Art. 20, Abs. 2 Bst. a: Umschreibung der strategischen Betriebe analog Definition im kantonalen Richtplan; der Zusatz der «innovativen Branche» entfällt damit
P-01	<b>Art. 29: Schutzzone Schlachtfeld</b> Heute regelt der Regierungsrat in einer Verordnung die Nutzung des Schlachtfeldes für Veranstaltungen. Die Mitwirkenden schlagen die Aufnahme einer Regelung ins BZR vor, welche es dem Stadtrat erlaubt, eigene Bestimmungen zu erlassen. Damit könnte er an Stelle des Regierungsrates handeln, wenn dieser seine Verordnung nicht mehr anwendet oder diese abgeschafft wurde. Vorschlag fürs BZR: <i>«Der Stadtrat kann in einer Verordnung die Nutzung des Schlachtfeldes regeln.»</i>	Es gibt aus der Sicht des Stadtrats absolut keinen Grund zu befürchten, dass der Kanton das Reglement über die Benützung des Schlachtfeldes von Sempach (SRL 597a) abschaffen wird. Sollte der Kanton trotzdem in diese Richtung gehen, besteht im Rahmen der Vernehmlassung für die Gemeinde genügend Zeit, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen. Dasselbe gilt für die Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer (SRL 711c).	keine
P-01	<b>Art. 31: Kulturdenkmäler</b> Der Kanton hat verschiedene Schutz-Kategorien geschaffen. Die Mitwirkenden beantragen, die Grundsätze aufzunehmen resp. das BZR um die Stichworte geschützt, schützenswert und erhaltenswert sowie um die Baugruppen zu ergänzen.	Die Formulierung entspricht dem Muster-BZR des Kantons. Eine Wiederholung der übergeordneten gesetzlichen Regelungen ist weder erforderlich noch sinnvoll, da diese ändern können und die Gemeinde anschliessend das BZR anpassen muss. Im Übrigen sind die schützens- und die erhaltenswerten Objekte im Zonenplan mit orientierenden Inhalten enthalten.	keine
P-01	<b>Art. 37: Dachgestaltung</b> Die Mitwirkenden beantragen weniger zwingende Bestimmungen für bestimmte Gebiete, da insbesondere Abs. 1 bis 5 die Dachaufbauten in bestimmten Gebieten	Art. 37 Abs. 1-5 sind sehr allgemein gehalten und verlangen keine bestimmten Dachformen. Wichtig	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>zementieren (z.B. macht es Sinn, in der Röschmatte nur die heutigen Dachaufbauten zuzulassen? Auch in der Büelhalde müssten wohl Flach- oder Schrägdächer bei gewissen Bauten nicht ausgeschlossen werden).</p>	<p>ist, dass sich Dächer in die Dachlandschaft einzuordnen haben, wobei die Beurteilung immer im Einzelfall vorzunehmen ist. Das heisst, Flach- oder Schrägdächer sind – mit Ausnahme des Städtli – grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Wichtig ist vor allem, dass der Stadtrat die Dachform in bestimmten Fällen im Interesse des Orts- und Siedlungsbildes vorschreiben kann (Art. 37 Abs. 3).</p> <p>Die Röschmatte ist im Zonenplan Siedlung regulären Wohnzonen zugeteilt, in welchen keine bestimmte Dachform vorgeschrieben ist. Der bestehende Gestaltungsplan geht jedoch darüber hinaus und enthält u.a. Regelungen zur Dachform. Der Gestaltungsplan wird aufgrund seiner zahlreichen und komplexen Regelungen, welche nur schwer in die baurechtliche Grundordnung überführt werden könnten, beibehalten.</p> <p>Die Büelhalde wird im Zonenplan Siedlung mehrheitlich in eine Wohn- bzw. Mischzone Erhaltung und Erneuerung umgezont; der entsprechende Gestaltungsplan (Büelmatt) wird aufgehoben. Bei Veränderungen in dieser Zone ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestaltung und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen. Gemäss Anhang 1 ist die einheitliche Dachlandschaft in diesem Gebiet ein prägendes Merkmal, das daher speziell zu berücksichtigen ist. Um diese zu erhalten, soll sich die Dachgestaltung also grundsätzlich am Bestand orientieren. Das heisst aber nicht, dass es im Einzelfall nicht möglich wäre, auch eine andere Dachform zu realisieren, sofern nachgewiesen werden kann, dass sich diese ebenso gut in die Dachlandschaft einordnet.</p>	
PP-31	<p><b>Art. 37: Dachgestaltung</b> Der Mitwirkende beantragt die Aufnahme einer neuen Regelung zur Dachgestaltung in Bezug auf Solaranlagen ins neue BZR. Photovoltaik- und Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche zu verlegen. Ist dies nicht möglich oder energetisch nicht vertretbar, ist die Anlage so aufzustellen, dass die Konstruktion oder der Hohlraum unter den Modulen von dahinterliegenden Liegenschaften nicht einsehbar ist (bis</p>	<p>Das Bundesrecht schreibt vor, dass auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung bedürfen und lediglich der zuständigen Behörde zu melden sind (Art. 18a RPG). Bei der Beurteilung, ob die Anlagen genügend angepasst sind, sind einzig die kantonalen Richtlinien zu Solaranlagen</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	zur obersten Wohnung).	vom März 2018 massgebend. Für Regelungen der Gemeinde besteht kein Raum.	
P-02	<b>Art. 49: Beleuchtung und Lichtimmissionen</b> Die Mitwirkenden unterstützen den neuen Artikel bezüglich Lichtverschmutzung.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
P-01	<b>Art. 50: Gebühren</b> Die Mitwirkenden beantragen eine Kombination der Gebühren nach Stunden und der Bausumme.	Die für Gebühren geltenden Prinzipien der Kostendeckung (Gebührenertrag darf Gesamtkosten nicht übersteigen) und der Äquivalenz (Leistung des Gemeinwesens und die Gebühr sollen sich entsprechen) stehen im Widerspruch mit einer Gebührenerhebung entsprechend der Bausumme. Auch das Muster-BZR sieht eine Gebührenerhebung nach Aufwand vor.	keine
P-02	<b>Art. 50: Gebühren</b> Die Mitwirkenden unterstützen die Anpassung des Gebührenmodells, wobei sie davon ausgehen, dass die Anpassungen nur limitierte Veränderungen verursachen, nachdem bereits in der Vergangenheit verschiedene Komponenten verursachergerecht nach Arbeitsanfall verrechnet wurden.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
P-01	<b>Art. 52: Schlussbestimmungen</b> Die Aufhebung der Gestaltungspläne wird bezüglich der Anordnung der Gebäude und der Bauvolumen als sinnvoll erachtet. Jedoch sind in Gestaltungsplänen auch andere Elemente enthalten, wie Spielplätze, Kompostanlagen, Nutzung von Strassen als Parkplatz usw. Diese Elemente fallen mit der Aufhebung weg und werden nicht mit anderen Bestimmungen ersetzt. Deshalb beantragen die Mitwirkenden eine Prüfung der Aufhebung der Gestaltungspläne.	Alle bestehenden Gestaltungspläne wurden sorgfältig geprüft, insbesondere auch unter dem Aspekt, ob wichtige Regelungen im Falle einer Aufhebung verloren gingen. Bei den aufzuhebenden Gestaltungsplänen handelt es sich ausschliesslich um Bebauungen, die realisiert sind. Die in den Gestaltungsplänen vorgesehen Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze etc. sind ebenfalls realisiert und in der Regel über das Grundeigentum und/oder privatrechtliche Regelungen gesichert. In einigen Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung, welche Gestaltungspläne ablösen, sind die gemeinschaftlichen Freiflächen zudem über die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 2 BZR gesichert. Dass es darüber hinaus in einigen Gestaltungsplänen weitere Detailregelungen gibt, die mit der Aufhebung wegfallen, ist aus Sicht des Stadtrates vertretbar.	keine
P-04, PP-17, PP-35,	<b>Neuer Artikel «Ausnahmen» am Ende des BZR</b> Die Mitwirkenden begrüßen die Einteilung des Gebiets Stadtweiher in eine spezielle Mischzone sowie die entsprechende Gestaltungsplanpflicht.	Gem. § 37 Abs. 3 PBG können bei einzelnen Bestimmungen weitere Ausnahmemöglichkeiten vorgese-	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-43, PP-44	<p>Sie schlagen eine Ergänzung am Ende des BZR vor, wie z.B. «Art. ... Ausnahmen 1) In Ergänzung von § 37 PBG kann der Stadtrat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten: - für Bauprojekte, die gemäss BZR im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens entwickelt werden und - beim Umbau bestehender, reglementwidriger Bauten, wenn die Resultate gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führen und keine unzulässige Mehrnutzung entsteht. 2) Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.»</p>	<p>hen werden. Die vorgeschlagene Regelung als generelle Ausnahmemöglichkeit am Ende des BZR geht aus Sicht des Stadtrats zu weit und ist abzulehnen.</p>	
PP-02	<p><b>Anhang 1: Ergänzende Bestimmungen in Wohnzonen</b> Die Mitwirkenden beantragen ergänzende Bestimmungen für das heutige Grundstück Nr. 335. Diese sollen gemeinsam erarbeitet und durch die Ortsplanungskommission dokumentiert werden.</p>	<p>Das Grundstück ist im Zonenplanentwurf der Wohnzone C zugeordnet (bislang 2-geschossige Wohnzone a). Der entsprechende Gestaltungsplan wird aufgehoben. Mit dieser höheren Wohnzone bestehen künftig deutlich mehr Möglichkeiten für die Überbauung des Grundstücks, als dies bislang der Fall war. Zudem ist auch das Nutzungspotenzial deutlich höher als bislang. Aus Sicht des Stadtrates besteht daher weder Bedarf noch Spielraum für weitergehende grundstücksspezifische Ergänzungen.</p>	keine
PP-17	<p><b>Anhang 3a Nr. 3: Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse»</b> Der Mitwirkende verlangt die Streichung der Zusatzbestimmung, die den Masterplan Luzernerstrasse begleitend macht. Der Masterplan darf als Arbeitsdokument berücksichtigt werden, wirkt aber sehr stark einschränkend und kann den künftigen neuen Bedürfnissen nicht gerecht werden.</p>	<p>Der Masterplan stellt die konzeptionelle Grundlage der neuen Bau- und Zonenordnung für dieses Gebiet dar. Er wurde in Workshops zusammen mit Fachpersonen und Grundeigentümern entwickelt. Die Anforderungen an künftige Bedürfnisse wurden dabei berücksichtigt. Um sicherzustellen, dass sich auch die Umsetzung in künftigen Bauvorhaben an den Zielen und Inhalten des Masterplans orientiert, ist es wichtig, dass der Masterplan im BZR verankert ist. An der Verankerung des Masterplans im BZR ist daher festzuhalten.</p>	keine
PP-05	<p><b>Anhang 3a Nr. 3: Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse» (Gebiet b, 2. Bautiefe)</b> Die Mitwirkenden stellen fest, dass die zweite Bautiefe in der Haldenmatt zu wenig Beachtung in der Betrachtung des Ortsbildes erhält. Sie beantragen eine deutliche Erhöhung der maximalen Höhenkote des Teilgebiets b «2. Bautiefe», damit diese nicht hinter der 1. Bautiefe verschwindet und im Ortsbild untergeht.</p>	<p>Die Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Luzernerstrasse sorgfältig studiert. Sie orientiert sich an der Topografie. Die im BZR definierte maximale Höhenkote für die 2. Bautiefe liegt rund 3-4 m über den realisierbaren Höhen</p>	keine



Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		der ersten Bautiefe und rund 13 m über den «Erschliessungshöfen» gemäss Masterplan. Es besteht damit kein Handlungsbedarf, die Kote nach oben zu korrigieren.	
PP-17	<p><b>Anhang 3a Nr. 3: Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse»</b> Der Mitwirkende beantragt die Streichung des Satzes «Lärm- und Sichtschutzwände sowie Einfriedungen mittels Mauer, Zaun oder Hecken sind bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.», da Zäune und Mauern immer ab 1.20 m bewilligungspflichtig sind und Pflanzen keine Bauten sind und deshalb in ihrer Höhe nicht beschränkt werden sollen.</p>	Die Festlegung basiert auf dem Masterplan Luzernerstrasse und stellt eine wichtige Vorgabe für die Entwicklung des Gebietes dar (Ortsbildschutz entlang der Luzernerstrasse, Siedlungsqualität, Adressierung, Verwebung mit Umgebung). An der Bestimmung ist daher festzuhalten.	keine
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44	<p><b>Anhang 3b Nr. 1+2: Spezielle Mischzonen «Hildisriederstrasse» u. «Stadtweiher»</b> Die Verankerung des Masterplans in den Zusatzbestimmungen ist nicht zielführend und hat viele Eigentümer vor den Kopf gestossen. Die entsprechende Zusatzbestimmung ist wie folgt abzuändern: <i>«Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf den Masterplan Stadtweiher und Hildisriederstrasse vom 15.01.2019 (wegleitend) sowie auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 stützt.»</i></p>	Der Masterplan stellt die konzeptionelle Grundlage der neuen Bau- und Zonenordnung für dieses Gebiet, das dem ISOS unterstellt ist, dar. Um sicherzustellen, dass sich auch die Umsetzung in den darauffolgenden Planungsschritten (qualitätssicherndes Verfahren, Gestaltungspläne, Bauprojekte) an den Zielen und Inhalten des Masterplans orientiert, ist es wichtig, dass der Masterplan im BZR verankert ist. Auch ist davon auszugehen, dass der Kanton resp. die kantonale Denkmalpflege ein Streichen des Masterplans im BZR nicht akzeptieren würde. An der Verankerung des Masterplans im BZR ist daher festzuhalten.	keine
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44	<p><b>Anhang 3b Nr. 3: Spezielle Mischzone «Stadtweihergärten»</b> Der Verweis auf den Masterplan unter den Zusatzbestimmungen ist ebenfalls zu unterlassen.</p>	siehe vorab	keine
P-04, PP-17, PP-35, PP-45	<p><b>Anhang 3b Nr. 1+2: Spezielle Mischzonen «Hildisriederstrasse» u. «Stadtweiher»</b> Der Satz «Tiefgaragenzu-/wegfahrten müssen ins Gebäude integriert werden» ist ersatzlos zu streichen, weil dies die Lösungsmöglichkeiten in einem qualifizierten Verfahren einschränkt (insbesondere im Gebiet Hexenturm sowie im Gebiet Parzelle Kirchgemeinde).</p>	Die Integration der Zu- und Wegfahrten in die Gebäude stellt eine gestalterische Vorgabe auf Grundlage des Masterplans dar, mit welcher die Voraussetzungen für eine hochwertige Umgebungsgestaltung geschaffen werden. Um andere Lösungen im Gebiet Stadtweiher jedoch nicht von vornherein auszuschliessen, soll die Bestimmung für die spezielle Mischzone Stadtweiher so ergänzt werden, dass unter bestimmten Voraussetzungen davon abgewichen	BZR, Anhang 3b, Nr. 2 Stadtweiher (Teilgebiete a und b), Zusatzbestimmungen: «Tiefgaragenzu-/wegfahrten müssen <b>grundsätzlich</b> ins Gebäude integriert werden; <b>abweichende Lösungen sind möglich, sofern im qualitätssichernden Verfahren</b>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		werden kann. In der speziellen Mischzone Hildisriederstrasse soll auf diese Ergänzung verzichtet werden, da hier die Zu-/Wegfahrt definitiv ins Gebäude integriert werden soll.	<b>nachgewiesen wird, dass dies verkehrlich, erschliessungstechnisch und städtebaulich zu einer besseren Situation führt.»</b>
PP-35, PP-45	<p><b>Anhang 3b Nr. 3: Spezielle Mischzone «Stadtweihergärten»</b> Gemäss REK soll das Gebiet Stadtweiher eine wichtige Rolle zur Stärkung der Altstadt übernehmen. Gewerbebetriebe sollen hier eine Möglichkeit haben, sich zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Jedoch ist max. ein offener Parkplatz pro Neubau gewerbefeindlich, es sollten mindestens 3 offene Parkplätze für Kunden, Anlieferung oder Besucher ermöglicht werden.</p>	Die Umgebungsgestaltung im Gebiet Stadtweihergärten hat einen besonders hohen Stellenwert. Als Teil des grünen Bandes sollen die Stadtweihergärten möglichst grün und unversiegelt gestaltet sein. Aus diesem Grund wird die Anzahl oberirdischer Parkplätze im BZR auf einen Parkplatz pro Neubau beschränkt (weitere Parkplätze sind in der neuen Quartiergarage möglich).	keine
P-04, PP-17	<p><b>Anhang 3b Nr. 1+2: Spezielle Mischzonen «Hildisriederstrasse» u. «Stadtweiher»</b> Gemäss REK soll das Gebiet Stadtweiher eine wichtige Rolle zur Stärkung der Altstadt übernehmen. Gewerbebetriebe sollen hier eine Möglichkeit haben, sich zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Jedoch ist max. ein offener Parkplatz pro Neubau gewerbefeindlich, es sollten mindestens 3 offene Parkplätze für Kunden, Anlieferung oder Besucher ermöglicht werden.</p> <p>Grundsätzlich soll sich die Allgemeinheit am gesamten Thema der Parkanlagen beteiligen können.</p>	<p>siehe vorab</p> <p>Die betroffenen Grundeigentümer werden in die Planung einbezogen. Die öffentliche Parkierung Stadtweiher ist Gegenstand des Verkehrsrichtplans (Massnahmenblatt P2). Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der ordentlichen Verfahren.</p>	keine
PP-18	<p><b>Anhang 3b Nr. 1+2: Spezielle Mischzonen «Hildisriederstrasse» u. «Stadtweiher»</b> Der Mitwirkende beantragt, dass sich die Allgemeinheit an den öffentlichen, unterirdischen Parkanlagen zu beteiligen hat.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sei zu prüfen und es sollten mehrere gute Lösungsansätze vor dem Abschluss des Regelwerkes aufgezeigt werden.</p>	<p>siehe vorab</p> <p>Im Rahmen der Testplanung Stadtweiher wurden verschiedene Möglichkeiten zur unterirdischen Parkierung geprüft. Die Lage im Raum Stadtweiher ist aus heutiger Sicht die zweckmässigste Lösung, städtebaulich und finanziell. Die Konkretisierung der Erschliessung (und damit auch der Lage der Ein- und</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		Ausfahrt) erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten (qualitätssichernde Verfahren, Gestaltungspläne, Bauprojekte). Entsprechend ist gemäss Entwurf Verkehrsrichtplan ein Massnahmenblatt vorgesehen, welches sich ausschliesslich mit der öffentlichen Parkierung im Stadtweiher auseinandersetzt.	
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44	<b>Anhang 3b Nr. 2: Spezielle Mischzone «Stadtweiher» (a. Übergang Weihermatte)</b> Die Zusatzbestimmungen des Teilgebiets a sind zu ergänzen mit: «Standort Werkdienst und Feuerwehr»	Voraussetzung für eine Neubebauung des Gebiets ist die Verlagerung der aktuellen Nutzungen Werkdienst/Feuerwehr, d.h. die neue Bau - und Zonenordnung regelt den zukünftigen Zustand, wenn diese Nutzungen hier aufgegeben werden. Eine Nennung der Nutzungen in den neuen Zonenbestimmungen ist daher weder erforderlich noch zweckmässig. Die Nutzungen haben Bestandesgarantie.	keine
P-04, PP-17, PP-18	<b>Anhang 3b Nr. 2: Spezielle Mischzone «Stadtweiher» (b. Stadtweiher Süd)</b> In der Mischzone Stadtweiher Süd ist die Gebäudehöhe wie in der allgemeinen Mischzone auf 13.50 m festzulegen. Dies aus der Konsequenz mit einem Sockelgeschoss von 4.00 m, 3 Geschossen von 3.00 m und einem Dachrand von 0.50 m.	Im Rahmen der Masterplanung wurden insbesondere die Übergänge des Gebietes Stadtweiher Süd zu den Nachbarquartieren (inkl. Städtli) thematisiert. Aufgrund dieser Ausgangslage wurden verschiedene Höhenkoten in das BZR eingefügt, da das gewachsene Terrain nicht flach ist. Die fixierte max. Höhenkote von 532.0 m ü. M. entspricht einer Gesamthöhe von ca. 13.0 m, was wiederum der Höhe der Chäsi entspricht. Damit soll eine Bebauung mit drei Geschossen (inkl. überhohem Erdgeschoss mit lichter Höhe von min. 4.0 m gemäss Vorgabe Zonenbestimmungen) ermöglicht werden. Dies entspricht dem Masterplan sowie dem ISOS, welches vorgibt, dass die Bauhöhe in der Nahumgebung der Altstadt auf zwei, maximal drei Geschosse zu beschränken ist. Eine Erhöhung der max. Höhenkote resp. der Gesamthöhe auf 13.5 m ist abzulehnen, da damit vier Geschosse möglich würden. Zusätzlich ist das System mit den maximalen Höhenkoten beizubehalten.	keine
P-03	<b>Anhang 3b Nr. 2: Spezielle Mischzone «Stadtweiher» (b. Stadtweiher Süd)</b> In den Zusatzbestimmungen wird die Entsorgungsstelle genannt. Die Mitwirkenden würden es begrüßen, wenn eine gut erreichbare Zone dafür ausgedehnt würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort ist im Gestaltungsplan zu definieren.	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45, V-02	<p><b>Anhang 3b Nr. 3: Spezielle Mischzone «Stadtweihergärten»</b> In den Zusatzbestimmungen ist vorgegeben: «Für die Bepflanzung sind einheimische halb- oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden». Die Mitwirkenden empfinden das BZR als überreglementierend. Nach ihrem Verständnis gehört die Bepflanzungsart nicht in ein BZR.</p>	<p>Das Gebiet Stadtweihergärten ist aufgrund seiner Lage im Nahbereich der Altstadt und seiner historischen Bedeutung besonders sorgfältig zu gestalten; dies betrifft sowohl die Bebauung als auch die Umgebungsgestaltung, welche sich an den historisch belegten und heute noch vorhandenen Stadtweihergärten orientiert. Diese Anforderung sowie die Tatsache, dass hier auf einen Gestaltungsplan verzichtet wird, rechtfertigen es, im BZR spezifischere Bestimmungen als in anderen Zonen zu erlassen, unter anderem zur Bepflanzung. Obstbäume sind ökologisch wertvoll und widerspiegeln den historischen Charakter des Ortes, weshalb ihre Verwendung im BZR explizit verlangt wird.</p>	keine
PP-37	<p><b>Anhang 3b Nr. 4: Spezielle Mischzone «Seestrasse»</b> Aus Sicht der Mitwirkenden sind Zweck sowie Art und Nutzung nachvollziehbar umschrieben. Die Höhenkote auf 513.5 m.ü.M. entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 7.327 m. Mit einer Fristhöhe von rund 9 m übertrifft das bestehende Haus diese Vorgabe. Um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, muss mindestens diese Höhe zugelassen sein. Die Mitwirkenden erwarten, dass dieselbe Höhenkote wie beim Nachbargebäude der Seestrasse 16 gilt (Fristhöhe 12 m). Dies wird auch damit begründet, dass der Baugrund es nicht zulässt in die Tiefe zu bauen.</p>	<p>siehe unter Ziffer 4.1, Eingabe PP-37</p> <p>Zur Höhenkote kann ergänzend folgendes festgehalten werden: Die Höhenkote des bestehenden Gebäudes (GVL Nr. 145) wurde zwischenzeitlich durch den Geometer aufgenommen. Sie liegt demzufolge bei 515.08 m ü. M. Das BZR wird entsprechend korrigiert.</p>	<p>BZR, Anhang 3b, Nr. 4 Spezielle Mischzone Seestrasse: Höhenkote auf 515.1 m ü. M. korrigieren, ÜZ-Regelung durch baulichen Bestand ersetzen (Begründung siehe Ziff. 4.1, Eingabe PP-37)</p>
PP-40	<p><b>Anhang 3b Nr. 6: Spezielle Mischzone «Seesatz Süd»</b> Die Mitwirkenden beantragen eine Anpassung der Bestimmungen auf Parzelle 495, damit anstelle eines eingeschossigen LKW-Unterstandes ein dreigeschossiges Gewerbe- und Wohngebäude erstellt werden kann. Von der Realisierung könne die Agrifera AG und die Stadt Sempach profitieren - die Agrifera AG erhält neue Entwicklungsmöglichkeiten und die Stadt Sempach weitere Steuereinnahmen sowie interessante Arbeitsplätze und Wohneinheiten.</p>	<p>Die 2011 erfolgte Einzonung dieses ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebiets von Sempach liegenden Areals war damals sehr umstritten und konnte einzig mit der Bestandesgarantie des damaligen Gebäudes (Gastrocknungsanlage) begründet werden. Der Grundsatz war, in diesem Gebiet sehr zurückhaltend mit Bauten und Nutzungen zu sein und landwirtschaftsnah zu bleiben. Mit der Einzonung sollte die zuvor unbefriedigende Situation gestalterisch besser gelöst werden können, eine eigentliche Siedlungserweiterung stand nicht im Vordergrund. Das Areal wurde daher in eine massgeschneiderte «Wohn- und Arbeitszone Seesatz (WArS) mit spezifischen Bestimmungen (Art. 29a altBZR) eingezont. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision wurde die</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>Zone in die «Spezielle Wohnzone Seesatz Süd» überführt.</p> <p>Eine Intensivierung der Wohnnutzung an diesem Standort ist aus den genannten Gründen resp. der Vorgeschichte abzulehnen. Vorstellbar wäre jedoch die Realisierung eines zweiten Gebäudes mit Gewerbe- und/oder Dienstleistungsnutzungen. Die neuen Zonenbestimmungen sehen für das Areal eine maximale Gesamthöhe von 11.0 m und eine ÜZ von 0.29 vor, was die Realisierung eines zweiten Gebäudes anstelle des LKW-Unterstandes zulassen würde. Jedoch müsste dafür der bestehende Gestaltungsplan angepasst werden.</p>	
PP-42	<p><b>Anhang 6, Nr. 2: Zone für Sport und Freizeitanlagen «Golfplatz»</b> Der Mitwirkende beantragt eine Anpassung der heutigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Golfplatz) identisch mit dem aktuellsten BZR-Entwurf der Gemeinde Beromünster. Denn damit Beherbergung von Menschen, soweit diese dem dient, zulässig sind, muss der Begriff Beherbergung im BZR enthalten sein.</p>	<p>Die bestehenden Gebäude beim Golfplatz befinden sich nicht auf Sempacher Boden. Eine allfällige Beherbergung käme nur im Bereich der bestehenden Gebäude in Frage. Es besteht daher kein Bedarf, das BZR diesbezüglich zu ergänzen.</p>	keine
PP-21	<p><b>Anhang 8: Erholungszonen (A3 Minigolfanlagen)</b> Für die Minigolfanlage ist ebenfalls die aktuelle Höhe von 2.8 m von den Familiengärten zu übernehmen und nicht die neu vorgesehenen 4.00 m.</p>	<p>Das bisherige BZR gibt für die Erholungszone A3 eine eingeschossige Bauweise vor (im Gegensatz zu den Familiengärten, wo explizit 2.8 m festgelegt sind). Abhängig von Nutzung, Terrain, Grösse des Gebäudes und Dachform weisen eingeschossige Gebäude Gesamthöhen von 2.8 bis ca. 4.5 m auf. Dabei ist auch zu berücksichtigen ist, dass die Gesamthöhe am tiefsten Punkt resp. bei der grössten Höhendifferenz gemessen wird. Der Kanton hat daher auch in § 112a PBG die Gesamthöhe für Kleinbauten auf max. 4.5 m beschränkt. Mit 4.0 m liegt das Höhenmass für die Erholungszone A3 unter diesem Wert. An der Gesamthöhe von maximal 4.0 m ist daher festzuhalten.</p>	keine
PP-17	<p><b>Anhang 9: Naturobjekte</b> Der Mitwirkende beantragt, die Liste mit den beiden prägenden und majestätischen Rotbuchen in der Seevogtei (Mütterhaus) zu ergänzen.</p>	<p>Die beiden Buchen können grundsätzlich als schützenswert beurteilt werden. Abklärungen zur Rotbuche zwischen Seevogtei und Pfarrhof resp. ein entsprechendes Baumgutachten vom März 2020 haben allerdings gezeigt, dass dieser Baum krank ist und</p>	<p>Zonenplan Siedlung / Landschaft: Rotbuche Seevogtey ergänzen</p> <p>BZR, Anhang 9: Rotbuche Seevogtey ergänzen</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		ein Risiko darstellt. Der Baum soll daher aus Sicherheitsgründen geschlagen werden. Die zweite Rotbuche auf der Seeseite der Seevogtei soll hingegen im Zonenplan und im BZR unter den Naturobjekten eingetragen wird.	
PP-36	<b>Anhang 9: Naturobjekte</b> Der Mitwirkende beantragt die Aufnahme des Naturobjekts gemäss bisherigem BZR, Anhang 2 Ziffer 1 «Seemätteli» (Hecken/Feldgehölze z.T. beidseits entlang der Eicherstrasse) in die neuen Bau- und Nutzungsordnung.	Die bestehende Hecke ist auch im neuen Zonenplan enthalten, allerdings mit neuer Bezeichnung/Name (als Nr. H34, Lache).	keine
V-01	Die Mitwirkenden vermissen im BZR Bestimmungen zur Energie und zum Vogelschutz beim Bauen.	Energie: Das neue Energiegesetz macht bereits strenge Vorgaben, wodurch generelle Regelungen im BZR obsolet werden. Für spezifische Gebietsentwicklungen werden im Rahmen der Gestaltungspläne Vorgaben getroffen. Eine kommunale Energieplanung ist in Erarbeitung. Sollte sich daraus ein Handlungsbedarf für ergänzende Bestimmungen im BZR ergeben, können diese dannzumal im Rahmen einer Teilrevision ins BZR überführt werden. Ein Artikel zum Vogelschutz am Bau wird nicht als zielführend erachtet. Analog der heutigen Praxis der Stadt Sempach wird das Thema wo nötig im Rahmen von Planungs- und Baugesuchsverfahren berücksichtigt.	keine

## 7 Zonenplan Landschaft (mit Naturgefahren und Gewässerraum)

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-02, P-04, PP-43	Die Mitwirkenden unterstützen die Zoneneinteilung.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine

## 8 Verkehrsrichtplan

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-02	<p>Die Mitwirkenden unterstützen eine Neuverabschiedung des Verkehrsrichtplans durch den Stadtrat. Jedoch zeigte sich in Diskussionen, dass der Begriff «behördenverbindlich» vielen Personen Angst macht, insbesondere weil aufgrund finanzieller Restriktion nur vereinzelte Vorhaben in den zukünftigen Investitionsplan der Stadt Sempach aufgenommen werden dürften.</p> <p>Deshalb hinterfragen die Mitwirkenden die Anzahl und die Priorität der aufgezeigten Massnahmen, insbesondere auch in Relation zur Steuerkraft und den übrigen Investitionsbedürfnissen ausserhalb der Mobilität. Die Mitwirkenden appellieren an den Stadtrat, hier noch eine klare Priorisierung der Einzelmassnahmen vorzunehmen.</p>	<p>Der Verkehrsrichtplan (resp. die Netzpläne in Kapitel 4 bzw. den Anhängen sowie die Massnahmen in Kapitel 5) ist ein kommunaler Richtplan nach § 9 PBG. Er wird durch den Stadtrat erlassen und durch den Regierungsrat genehmigt, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden betroffen sind. Er stellt ein Führungsinstrument dar und ist für die Gemeindebehörden verbindlich, d.h. die Gemeinde hat die Inhalte des Richtplans in weiteren Planungen zu berücksichtigen und dafür zu sorgen, dass die Festlegungen im Richtplan umgesetzt werden können.</p> <p>Vorbehalten bleiben aber jeweils die erforderlichen Finanzentscheide zur Umsetzung der Massnahmen.</p> <p>Der Verkehrsrichtplan hat folgende Zielsetzungen: Handlungsfelder und die möglichen Lösungsansätze bei Mobilitätsfragen aufzeigen die bevorstehenden Veränderungen in die konzeptionelle Planung der Gemeinde integrieren Drittplanungen und Auswirkungen auf die Gemeindestrassen aufzeigen als Grundlage für die Investitionsplanung dienen.</p> <p>Der Verkehrsrichtplan hat einen Zeithorizont von rund 15 Jahren. Entsprechend sind die Konkretisierungsstufen der einzelnen Massnahmen bei der Verabschiedung sehr unterschiedlich und auch der Umsetzungszeitpunkt kann stark divergieren. Dabei können verschiedenste Faktoren nach Verabschiedung des Verkehrsrichtplans die Priorisierung der einzelnen Massnahmen verändern.</p> <p>Werden alle im Verkehrsrichtplan vorgesehenen Massnahmen umgesetzt, fallen insgesamt ca. 9 Mio. Kosten für die Stadt Sempach an, davon gut 2/3 d.h.</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>ca. 6 Mio. für die vier grossen Massnahmen Knoten Luzerner-/Seeland-/Hubelstrasse, Schulhauskurve, Beromünsterstrasse und Parkierung Stadtweiher. Im Minimum über diese vier entsprechenden Kredite müsste eine Urnenabstimmung erfolgen.</p> <p>Der Verkehrsrichtplan ist auf die nächsten ca. 15 Jahre ausgerichtet. Somit würden jährlich im Durchschnitt rund CHF 600'000.- anfallen. Die Erfahrung zeigt, dass in der Regel bei weitem nicht alle Massnahmen eines Richtplanes umgesetzt werden können. Eine weitere Priorisierung wird als nicht erforderlich erachtet. Der Stadtrat ist sich der Kosten bewusst und beurteilt sie verteilt auf die kommenden 15 Jahre als finanzierbar.</p>	
<p>P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45</p>	<p>Die Mitwirkenden warnen vor den nur schwer abschätzbaren Kosten (zwischen 10 und 20 Millionen) zur Umsetzung der Massnahmen. Deshalb fordern sie, dass der Verkehrsrichtplan unter Berücksichtigung der Folgekosten und finanziellen Verbindlichkeit erneut betrachtet wird und nur die absolut notwendigen Massnahmen verbindlich festgehalten werden.</p> <p>Sie empfehlen, folgende Massnahmen aus der Verbindlichkeit zu entlassen: M3, M4, M8, M9, O2, O3, O4, O6, O9, O10, P3, Q1, Q2, Q4, Q5, S1</p>	<p>siehe Stellungnahme zu P-02 vorab</p> <p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Firma B+S AG beauftragt, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Dabei handelt es sich um einen Expertenbericht. Insbesondere folgende Themen wurden vertieft:</p> <p>Die Aufenthaltsqualität im Städtli ist zu stärken.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Bahnhofs Sempach-Neuenkirch ist zu verbessern. Der Fokus ist hier auf eine attraktivere und sicherere Erreichbarkeit per Velo, zu Fuss, aber auch mit dem öV zu legen.</p> <p>Die vorhandenen Erschliessungslücken zur Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen sind zu optimieren, insbesondere mit einer Anpassung der Lage der Bushaltestellen inkl. der Sicherstellung eines attraktiven und möglichst direkten Zugangs zu den Bushaltestellen für Fuss- und Veloverkehr.</p> <p>Die Gestaltung der Strassenräume ist ausgerichtet auf ihre Funktion (Durchleiten-Verbinden-Erschliessen) und auf eine Gesamtbetrachtung (Verkehr / Siedlung) anzupassen und zu verbessern.</p> <p>Aktuelle und zukünftige Entwicklungsgebiete (neue</p>	<p>keine</p>



Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>Zonen, Umnutzung, Innenentwicklung) sind nachhaltig zu erschliessen.</p> <p>Die Parkierung ist auf die Zukunft auszurichten. Parkplatzvorschriften für öffentliche und private Parkierung sind zu aktualisieren; Lösungsansätze für eine Verlagerung von oberirdischen öffentlichen Parkplätzen in unterirdische Anlagen sind zu prüfen. In Neu- und Ersatzbaugebieten sind die Parkplätze unterirdisch anzuordnen.</p> <p>Aus Sicht des Stadtrats macht es keinen Sinn, einzelne Massnahmen allein aus finanziellen Gründen aus dem Verkehrsrichtplan zu streichen, zumal diese als finanzierbar beurteilt werden (siehe vorab). Die Massnahmen sind wichtig, um die angestrebten Mobilitätsziele zu erreichen.</p>	
<p>P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45</p>	<p>Die Mitwirkenden bringen ein, dass der Verkehrsrichtplan zur Schwächung der Rahmenbedingungen für bestehende Gewerbe-/Industriebetriebe führt.</p> <p>Sie fordern vom Stadtrat, dass er den Verkehrsrichtplan infolge der enormen Konsequenzen freiwillig seinen Bürgern analog dem BZR, dem Zonenplan und dem Parkplatzreglement zur Abstimmung vorlegt.</p>	<p>Eine Schwächung der Rahmenbedingungen für das Gewerbe ist nicht ersichtlich. Mit verschiedenen Massnahmen im Richtplan wird die Erreichbarkeit und Erschliessung der Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Aufenthaltsqualität im Städtli, von der auch das Gewerbe profitieren wird, verbessert.</p> <p>Die Entscheidungskompetenz zu allen Richtplänen, also auch zum Verkehrsrichtplan, ist beim Stadtrat.</p> <p>Die Bevölkerung kann u. a. im Rahmen der Finanzplanung Einfluss auf die Umsetzung nehmen.</p>	<p>keine</p>
<p>PP-36</p>	<p>Der Mitwirkende stellt fest, dass sich die kantonale Planung zum Ausbau der Kantonsstrasse K48, inkl. Radverkehrsanlage nicht mit den Zielen der Gemeinde verträgt bzw. dass die Schnittstellen nicht koordiniert wurden. Aus den Unterlagen der Gemeinde geht hervor, dass der Kanton offenbar die Anliegen der Gemeinde nicht berücksichtigt. Der Mitwirkende erwartet, dass die Gemeinde ihre Vorstellungen und Wünsche beim Kanton einbringt und sie die Interessen ihrer Einwohner gegenüber dem Kanton dezidiert vertritt.</p>	<p>Die Eingabe betrifft die Radverkehrsanlage Sempach-Eich (Massnahme O5). Generell kann dazu festgehalten werden, dass es genau die Idee der den Kanton betreffenden Massnahmen ist, dass die Stadt Sempach sich aktiv in die Kantonsstrassenplanung einbringt und im Stil einer konstruktiven Diskussion die städtischen Anforderungen und Bedürfnisse einbringt.</p>	<p>keine</p>
<p>PP-23</p>	<p><b>4.3 Fussverkehrsnetz</b></p> <p>Die Mitwirkenden beantragen einen Verzicht auf die zwei vorgesehenen Fusswegverbindungen von den Wohngebieten Hubelweid und Sonnhubel zu den Wohngebieten Hubelstrasse bzw. Hubelrain. Die Wohngebiete Mattweid, Martinsrain, Martinshöhe, Hubelweid und Sonnhubel seien mit den bestehenden Möglichkeiten über</p>	<p>Gemäss räumlichem Entwicklungskonzept (REK) sind die senkrechten Fussgänger-Hangverbindungen zu stärken. Im nächsten Schritt geht es nun darum, die Verbindungen zu planen, die Machbarkeit zu prüfen und die nötigen Durchgangsrechte zu sichern.</p>	<p>keine</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>den Feldweg, den Fussweg von der Mattweid zur Hubelstrasse und südlich über die Wohngebiete Benziwinkel und alte Grenzstrasse genügend mit den unterliegenden Gebieten verbunden. Die Anbindung an den ÖV erfolge vor allem über die neuen Bushaltestellen Hültschern und Eichenfels.</p>	<p>Die Umsetzung folgt erst später.</p> <p>Mit ihren Mobilitätszielen strebt die Stadt Sempach einen höheren Modal Split-Anteil des ÖV an. Dies kann nur mit einer Vielzahl an kleineren Massnahmen erreicht werden. Dazu gehören auch verschiedene Fusswegverbindungen wie die zwei genannten, welche aus verschiedenen Wohnquartieren einen direkteren Zugang mit kürzest möglichen Wegen zur nächstgelegenen Bushaltestelle erlauben.</p> <p>Der Stadtrat anerkennt, dass die Verbindung Sonnhubel-Hubelweid-Mattweid schwer zu realisieren ist. Dennoch soll nach einer Lösung gesucht werden.</p>	
PP-29	<p><b>4.3 Fussverkehrsnetz</b></p> <p>Die Mitwirkenden beantragen den Verzicht auf die aufgeführte Netzlücke entlang des Meierhofbachs über die Parzelle 202. Der dort angelegte Weg diene als Viehtrieb und bei Verhandlungen für die Zufahrtsrechte von Parzelle 203 wurde in gegenseitigem Einvernehmen festgelegt, dass auf diesem Bachabschnitt über Parzelle 202 kein Fussweg geplant wird. Anstelle davon wurde beschlossen, die Netzlücke über Parzelle 203 bei deren Bebauung zu realisieren.</p> <p>Hingegen soll die nicht aufgeführte Schliessung der Netzlücke am westlichen Ende der Quartierstrasse Schauensee hinüber zur Parzelle 203 dringend in die Planung aufgenommen werden. Diese beträgt nur wenige Dutzend Meter und verbindet die Überbauung 203 in kürzester, verkehrssicherer und wintersicherer Fussdistanz mit dem Städtchen und seinen Schulen.</p>	<p>Die Verbindungen der Fusswege wurden im Rahmen des Studienauftrages Zihlweid geregelt. Die Verbindungen sollen demnach ab der Brücke über den Meierhofbach (Parzelle 202 / 203 / 229) auf der Parzelle 203 realisiert werden, wenn diese überbaut wird.</p> <p>Eine Verlängerung der Quartierstrasse Schauensee für Fussgänger zur Parzelle 203 wurde bereits im Rahmen der Planung Zihlweid geprüft. Es hat sich gezeigt, dass diese nicht realisierbar ist. Die Verbindung ist über den Weg entlang dem Meierhofbach sichergestellt.</p>	<p>Die Netzlücke wird im Verkehrsrichtplan über Parzelle Nr. 203 geführt, analog dem bestehenden Verkehrsrichtplan (geändert im Rahmen der Einzonung Zihlweid).</p>
PP-30	<p><b>Fussverkehr</b></p> <p>Der Mitwirkende nimmt mit Genugtuung Kenntnis von der Übernahme der 2007 vorgeschlagenen Wegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes. Leider sei aber das zur Verfügung gestellte Plan-/Kartenmaterial von schlechter Qualität und kaum lesbar. Er fragt nach besserem Material.</p> <p>Der Mitwirkende ist enttäuscht darüber, dass die Situation ausserhalb des Siedlungsgebietes weder beschrieben noch Gegenstand von Vorschlägen ist. Deshalb macht er für Wege ausserhalb des Siedlungsgebietes folgende Vorschläge:</p>	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Im Netzplan Fussverkehr geht es grundsätzlich um konzeptionelle Verbindungen. Die präzise Linienführung ist erst später in einem Projekt präzise und eigentümerverbindlich festzulegen.</p> <p>Der durch den Stadtrat zu verabschiedende Verkehrsrichtplan fokussiert auf das Fusswegnetz im</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kirchbühl: Mit einer Treppe/einem Bergweg vom Weg unter der Brücke über das Hänggeler Tobel bis hoch auf die Flanke des Tobels würde die Autobahn an der Stelle passierbar gemacht für den Fussverkehr. Der Weg könnte dann dem Waldrand entlang weiter zum Römerweg führen. Dadurch würde das Kirchbühl besser an den ÖV angeschlossen werden, neue Spaziermöglichkeiten entstehen, das neue Quartier Zihlweid wäre besser erschlossen und es gäbe eine Möglichkeit, den bestehenden Weg von Neuhof Richtung Fluck zu ergänzen.</li> <li>- Steinibühl (-Schlacht): Da die Querung der Autobahn beim Anschluss sehr unattraktiv ist, schlägt der Mitwirkende einen alternativen Weg vor. Der Weg quert die Schlachtstrasse beim Weg nach Innerschibler und führt weiter entlang dem Autobahndamm, um die Autobahn dann durch die Unterführung Ausserschibler zu queren.</li> </ul> <p>Der Mitwirkende merkt ausserdem an, dass Sempach Mitglied ist bei Fussverkehr Schweiz. Möglicherweise könnte es nützlich sein, die Fussgänger betreffende Planung dieser Organisation vorzustellen.</p>	<p>Siedlungsgebiet inkl. der Anschlüsse ans Wanderwegnetz. Hingegen liegt die Kompetenz für die Verabschiedung des Richtplans Wanderwege, welcher primär die Wege ausserhalb des Siedlungsgebietes behandelt, beim RET. Der RET hat den Wanderwegrichtplan zusammen mit dem Verein Luzerner Wanderwege 2019 überarbeitet und verabschiedet.</p> <p>Der Netzplan Fussverkehr wurde aufgrund der Eingabe nochmals überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Netzlücke im Gebiet Honrich gestrichen wird, da diese nicht der Erschliessung des (bestehenden bzw. allfälligen künftigen) Siedlungsgebiets dient. Die Erschliessung des Gebiets Honrich wird über den bestehenden Fussweg entlang der Autobahn sichergestellt.</p> <p>Vorschlag Kirchbühl: Beim vorgeschlagenen Weg handelt es sich um eine interessante Idee, die im Verkehrsrichtplan aber nicht weiterverfolgt wird, da sie den Anforderungen an eine öffentliche Wegverbindung nicht genügt (Schulweg, BehiG-Konformität, Nutzung mit Kinderwagen usw.)</p> <p>Vorschlag Steinibühl: Es gibt genügend Möglichkeiten die Autobahn zu queren, d.h. je eine westlich und östlich des Autobahnanschlusses.</p> <p>Auf eine vorgängige Abklärung bei Fussverkehr Schweiz wird verzichtet.</p>	<p>Netzplan Fussverkehr: Netzlücke «Honrich entlang Meierhofbach» (2) streichen</p>
P-03	<p><b>Fussverkehr</b></p> <p>Die Mitwirkenden weisen auf den Wunsch der Sempacher Bevölkerung hin, einen Fussweg dem See entlang Richtung Sursee zu erstellen. Die Mitwirkenden schlagen einen Steg nahe dem Ufer vor, der alle 500 m mit der Seestrasse verbunden ist. Die Fusswege rund um Altersheim und Alterswohnungen sind sicherer zu gestalten und Richtung Olympiaweg sind weitere Beschattungen (z.B. Bäume) nötig und noch mindestens ein Bänkli.</p>	<p>Es besteht mit dem historischen Römerweg ein durchgehender Fussweg Richtung Eich, der rege genutzt wird.</p> <p>Die Errichtung eines Steges bis Eich erachten wir heute nicht als eine umsetzbare Variante, insbesondere weil der Steg nur nutzbar wäre, wenn er durchgehend wäre.</p> <p>Der Olympiaweg wird im Zuge des Umgebungsplans Meierhöfli bearbeitet.</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	In der Nähe der Seeallee sind weitere Veloständer zu prüfen und die Seeallee ist als Erholungsort für alle zu erhalten.	Für weitere Veloständer in der Nähe der Seeallee besteht aus Sicht des Stadtrats aktuell kein Handlungsbedarf.	
PP-03	<b>Direkte Veloverbindung Hubelstrasse-Seesatz</b> Der Mitwirkende ist mit dem Verzicht der direkten Veloverbindung von der Hubelstrasse zum Seesatz einverstanden. Er merkt aber an, dass diese im Verkehrsrichtplan (Seite 13) nicht mehr aufgeführt werden soll.	Die Verbindung wird im Verkehrsrichtplan unter der Aufzählung der Netzlücken gestrichen, da es sich nicht um eine solche handelt.	Ziff. 4.2, Aufzählung Netzlücken: Streichen der direkten Veloverbindung ab der Hubelstrasse zum Seesatz
PP-04	<b>Luzernerstrasse (Knoten Hubelstrasse, Feld, Luzernerstrasse, Seebad)</b> Der Mitwirkende sieht Entwicklungspotential, ob nun mit oder ohne Gärtnerei. Der Knoten Hubelstrasse, Feld, Luzernerstrasse und Seebad kommt im Sommer zu Stosszeiten an seine Grenzen, was mit den zusätzlichen Bauten nicht besser werde. Langfristig sei ein Ausbau dieses Knotens zu prüfen.	Zum heutigen Zeitpunkt ist die Verkehrszahl auf dem Knoten aufgrund der kantonalen Zahlen noch verträglich. Hingegen könnte sich aufgrund Nutzungsänderung in den benachbarten Quartieren, im Seeland aber auch in Sempach-Station die Verkehrsströme weiter zunehmen, womit sich eine mittelfristige Anpassung des Knotens aufdrängt. Der Ausbau des Knotens ist im Massnahmenblatt O3 (Knoten Luzerner-/Seeland-/Hubelstrasse) festgehalten, ist also Gegenstand des Verkehrsrichtplanes.	keine
PP-03	<b>M1: Überprüfung der ÖV-Haltestellen</b> Der Mitwirkende unterstützt das Vorhaben, die ÖV-Haltestellen zu überprüfen.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
P-01, PP-36	<b>M1: Bushaltestellennetz</b> Die Mitwirkenden beantragen die Überprüfung der Notwendigkeit der Bushaltestelle Seemätteli, da in diesem Bereich sehr wenig Häuser liegen.	Die Haltestelle an der Gemeindegrenze hat tatsächlich wenige Ein-/Aussteiger; sie soll aber trotzdem dieses Gebiet erschliessen. Mit der Erstellung der neuen Haltestelle Zihlweid ist die Notwendigkeit der Bushaltestelle Seemätteli nochmals zu überprüfen.	keine
P-03	<b>M1: Bushaltestellennetz</b> Die Mitwirkenden beantragen, dass die bestehenden Bushaltestellen erhalten bleiben und keine neuen hinzukommen, weil der Bus im Fahrplan enge Kapazitäten hat und zu den Arbeitszeiten knapp die Bahnhöfe erreicht. Auf Verlangen kann eine Haltestelle Zihlweid geprüft werden.  Jede Haltestelle muss gut beleuchtet und nach Möglichkeit überdacht werden und mit Abfallkübeln ausgestattet sein. Bei den Haltestellen «Post» und «Meierhöfli» sind mehr Veloparkplätze zu erstellen.  Einen Ortsbus empfinden die Mitwirkenden als unnötig.	Die zusätzlichen Haltestellen schliessen die vorhandenen Lücken in der Erschliessungsqualität der Wohngebiete in Sempach. Die Massnahmen werden mit dem Verkehrsverbund Luzern (VVL) abgestimmt.  Die Haltestelleninfrastruktur ist Gegenstand des Massnahmenblattes M2. Dazu gehört auch die Ausstattung mit Veloparkplätzen.  Wird zur Kenntnis genommen.	Prüfung von Angebotsverbesserungen (Abstimmung Bus Strecke Sursee – Sempach – Sempach Station bzw. Hochdorf – Sempach Station) an geeigneter Stelle integrieren

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Die Stadt Sempach hat sich für eine bessere Anbindung an den ÖV Sursee – Sempach Station einzusetzen, denn zwei Busse innerhalb von 12 Minuten oder teilweise nur einer pro Stunde sind nicht genug, damit Leute auf den ÖV umsteigen. Ein Halbstundentakt zwischen Sempach und Sursee ist zu den Stosszeiten anzustreben.</p>	<p>Angebotsverbesserungen sollen geprüft werden.</p>	
PP-03	<p><b>M2: Erschliessung Bushaltestelle «Hültchern»</b> Der Mitwirkende stimmt der Massnahme M2 zu, dass bei den Bushaltestellen die Erschliessung mit dem Velo- und Fussverkehr überprüft werden soll. Er merkt an, dass die Verbindung von der neuen Bushaltestelle «Hültchern» ins Hültchernquartier nur suboptimal sei. Die Frage eines direkten Zugangs zur Bushaltestelle vom Haus Hültchern 1 war bereits an der Quartierveranstaltung Thema und liege beim Bauamt vor. Diese Lücke sei im Fusswegnetz zwischen Hültchern 1 und der neuen Bushaltestelle aufzunehmen (Karte auf Seite 14, 30 und in Anhang D auf Seite 61). Zusätzlich soll diese Verbindung als 11. Verbindung in den Massnahmen «Netzlücken Fussverkehr M8» auf Seite 30 f. aufgelistet werden.</p>	<p>Die Netzlücke wird ergänzt.</p>	<p>Netzplan Fussverkehr: Netzlücke zwischen Bushaltestelle Hültchern und Hültchernquartier (bei Haus Nr. 1) ergänzen</p>
P-01	<p><b>M5: Optimierung Radverkehrsanlage Sempach – Sempach Station</b> Die Mitwirkenden beantragen die Prüfung einer separaten, von der Luzernerstrasse losgelöste Linienführung, da der heutige Veloweg äusserst unattraktiv und teilweise gefährlich ist.</p>	<p>Der Vorschlag stellt eine mögliche Lösung dar, welche mit der Umsetzung der Massnahmen O2 (Umgestaltung Luzernerstrasse) zu prüfen ist.</p>	<p>keine</p>
P-03	<p><b>M5: Optimierung Radverkehrsanlage Sempach – Sempach Station</b> Nach Ansicht der Mitwirkenden können Fussgänger meistens am See entlang zur Station gelangen und Zweiradfahrer auf dem Trottoir sicher ans Ziel gelangen. Deshalb brauche es keine Veränderung. Jedoch müsse auch der steigende Anteil von Elektrobikes in die Überlegungen einbezogen werden.</p>	<p>Ziel der Massnahme M5 und der Massnahme O3 ist es, die Attraktivität und Sicherheit für den Velo- und Fussverkehr auf der Luzernerstrasse zu erhöhen, d.h. die heutige Situation zu verbessern.</p> <p>Die Wege dem See entlang sind länger und für Pendler/Schüler wenig attraktiv, d.h. diese werden weiterhin aufgrund der Streckenführung auf der Luzernerstrasse laufen. Die Thematik der Elektrobikes spricht in der Umsetzung für eine getrennte Führung des Velo- und Fussverkehrs.</p>	<p>keine</p>
P-01	<p><b>M8: Netzlücke Fussverkehr</b> Ergänzend zu den geplanten Schliessungen der Netzlücken sind die heute nicht vorhandenen Quartierverbindungen entlang der Luzernerstrasse (zwischen Neu- müli/Räbhalde über die Haldenmatt bis hin zur Feldmatt) und die fussgängerfreundliche Verbindung zum Steinibühlweiher (Netzlücke Innerschibler-Wissenmoos) aufzunehmen.</p>	<p>Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurden die bestehenden Wegnetze geprüft. Aufgrund der heute vorhandenen drei parallelen Verbindungen werden keine weiteren Fussverbindungen priorisiert. Die Verbindung zum Steinibühlweiher betrifft den Wanderwegrichtplan, welcher in der Kompetenz des RET Sursee-Mittelland liegt.</p>	<p>keine</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-01	<p><b>O1: Umgestaltung Schulhauskurve</b> Im Zuge der Umgestaltung soll auch die Erstellung einer Tiefgarage überprüft werden. Die Lage direkt vor dem Städtli und in der Nähe des Sees, sowie die Einfahrtmöglichkeit in unmittelbarer Nähe der Kantonsstrasse erscheint einmalig und zwischen der Stadtmauer und dem Stadtschulhaus ist genügend Fläche vorhanden.</p>	<p>Im Rahmen des Masterplans Stadtweiher / Hildisriederstrasse wurden verschiedene Möglichkeiten der Anordnung einer Tiefgarage geprüft. Dabei hat sich die Anordnung einer Tiefgarage im Perimeter der Schulhauskurve als nicht zweckmässig herausgestellt; die Anordnung der Rampen ist ortsbildverträglich kaum möglich. Zudem sind die Anforderungen an eine verträgliche und sichere Abwicklung des Gesamtverkehrs auf der Schulhauskurve schon ohne ein Parking sehr hoch.</p>	keine
P-01	<p><b>O2: Umgestaltung Luzernerstrasse</b> Mit der Geschwindigkeitsreduktion soll dem Verkehrsfluss besondere Beachtung geschenkt werden, weshalb sich die Mitwirkenden für Haltebuchten für die Buslinien aussprechen.</p>	<p>Im Rahmen der Planung zur Umgestaltung der Luzernerstrasse werden Lösungsansätze mit Busbuchten und Fahrbahnhaltestellen mit ihren Vor- und Nachteilen geprüft. Dabei wird die Planung auf die Planung Schulhauskurve abzustimmen sein.</p>	keine
P-04, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45, P-03	<p><b>O2: Luzernerstrasse</b> Die Neugestaltung / Verlangsamung der Luzernerstrasse führt zu einer Verschlechterung des Verkehrsflusses und einer Schwächung der Rahmenbedingungen für Gewerbe-/Industriebetriebe.</p>	<p>Die angestrebte Umgestaltung der Luzernerstrasse soll zu einer siedlungsverträglichen und sicheren Verkehrsabwicklung auf der Innerortsstrasse führen. Die Erreichbarkeit und Erschliessung der Gewerbe- und Industriebetriebe wird dabei sichergestellt und nicht verschlechtert.</p>	keine
PP-18	<p><b>O2: Luzernerstrasse</b> Diese wichtige Verbindungs-, Durchfahrts- und Autobahnzubringerstrasse darf auf keinen Fall zu einer Wohnstrasse herabgestuft werden. Der Mitwirkende schlägt als Kompromiss vor, eine Tempo 50-Zone ab/bis Kreuzung Seeland/Hubelstrasse einzuführen.</p>	<p>Mit der Umgestaltung wird die Luzernerstrasse zu einer siedlungsorientierten Innerortsstrasse. Sie bleibt eine Hauptverkehrsstrasse. Die angestrebte signalisierte Höchstgeschwindigkeit ist wie vorgeschlagen «Generell 50», wobei eine effektive Fahrgeschwindigkeit von 40-50 km/h beabsichtigt wird. Die Luzernerstrasse wird nicht zur Wohnstrasse. Bei der Luzernerstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Die Zuständigkeit liegt beim Kanton.</p>	Massnahmenblatt O2: effektive Fahrgeschwindigkeit mit 40 - 50 km/h anstelle von 30-40 km/h angeben
P-01	<p><b>O3: Knoten Luzerner-/Seeland-/Hubelstrasse</b> Die Mitwirkenden beantragen die Entfernung dieser Massnahme aus dem Verkehrsrichtplan, da die Erstellung eines Kreisels in der Hoheit des Kantons liege.</p>	<p>Es ist richtig, dass für die Kantonsstrasse der Kanton zuständig ist. Der erwähnte Knoten ist bereits im kantonalen Strassenbauprogramm dem Topf B zugewiesen und soll dort bleiben, muss aber gemäss Vorgaben durch die Gemeinde finanziert werden, da er aufgrund des Verkehrsflusses nicht notwendig ist. Die Umsetzung wird zu einem späteren Zeitpunkt</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		geprüft.	
P-03	<p><b>O3: Knoten Luzerner-/Seeland-/Hubelstrasse</b> Die Mitwirkenden begrüssen einen Kreisel beim Seeland.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Knoten liegt jedoch auf einer Kantonsstrasse, welche im Zuständigkeitsbereich des Kantons liegt. Will die Gemeinde von sich aus einen Kreisel realisieren, ohne dass dieser aufgrund der Verkehrsflusses notwendig ist, sind die Kosten durch die Gemeinde zu tragen.</p>	keine
PP-03	<p><b>O4: Umfahrung Städtli</b> Der Mitwirkende lehnt die Massnahme O4 zur Umgestaltung Umfahrung Städtli ab, sofern die Geschwindigkeit auf der Umfahrung gesenkt werden soll. Die Umfahrungsstrasse sei schon jetzt nicht attraktiv genug, um die Städtli-Durchfahrt zu entlasten. Mit einer Temporeduktion würde der Verkehrsfluss gehindert und die Umfahrungsstrasse an Attraktivität verlieren. Er argumentiert weiter, dass die Umfahrungsstrasse bereits bestand, bevor in deren Nähe gebaut wurde. Allfällige Beanstandungen zum Strassenlärm scheinen ihm deshalb fragwürdig, weil bewusst in der Nähe der Strasse gebaut wurde. Ausserdem habe die Strasse eine Durchleitungsfunktion zu erfüllen, da sei es nicht wünschenswert eine Temporeduktion vorzunehmen.</p>	<p>Die Umfahrung bleibt als Alternative zur Städtli-Durchfahrt attraktiv. Mit Tempo 50, den Velomassnahmen und der neuen Bushaltestelle wird die Umfahrung siedlungsverträglicher. Die Reisezeit für den MIV verlängert sich nur minim. Der Nachteil des deutlich längeren Weges via Umfahrung im Vergleich zur Städtli-Durchfahrt bleibt bestehen. Eine stärkere Umlagerung des Städtli-Durchgangsverkehrs auf die Umfahrung kann nur mit Massnahmen im Städtli selbst erreicht werden (vgl. Massnahme S1).</p>	keine
P-02	<p><b>O4: Umfahrung Städtli &amp; S1: Stärkung Aufenthaltsqualität Städtli</b> Um die nachhaltige Attraktivität der Städtliumfahrung zu sichern, hinterfragen die Mitwirkenden die Temporeduktion sowie die aufgeführte Bushaltestelle auf der Fahrbahn.</p>	siehe vorab	keine
P-03	<p><b>O4: Umfahrung Städtli</b> Die Mitwirkenden lehnen die Massnahme O4 zur Umfahrung Städtli ab, da die Strasse dafür da ist, um den Verkehr von und zur Autobahn zu bringen.</p>	<p>Die Einschätzung wird nicht geteilt. Die Massnahme O4 dient der verträglichen Verkehrsabwicklung aus Sicht der angrenzenden Quartiere sowie zu deren besserer und sichererer Erschliessung bzw. Erreichbarkeit.</p>	keine
PP-02	<p><b>O4: Umfahrung Städtli</b> Die Mitwirkenden favorisieren eine Geschwindigkeitsreduktion auf max. 50 km/h, besser 40 km/h, da durch das hohe Tempo und durch die langgezogene Kurve kein risikoloses Einmünden in die Strasse möglich ist.  Eine Fussgängerüberquerung mit Mittelinsel kann die heutigen Einfahrten Bünthen / Obermühle &amp; Schürmatte schützen.</p>	<p>Tempo 50 wird der Gesamtsituation gerecht: Die Verkehrssicherheit wird erhöht, der Strassenzug siedlungsorientiert. Die Strasse dient weiterhin als Umfahrung für die Städtli-Durchfahrt. Mit Tempo 50 ist diese Funktion noch gewährleistet.  Dies ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Es ist auf das Thema Lärmschutz in Bezug auf die Umfahrungsstrasse zu fokussieren. Aus Anhang 2 des Berichts kann abgeleitet werden, dass 1000 Personen von 4000 EinwohnerInnen mit übermässigem Lärm insbesondere auch von der Umfahrungsstrasse konfrontiert sind.</p> <p>Ausserdem beantragen die Mitwirkenden, dass dieses Teilprojekt höher priorisiert wird. Es solle nicht als Vororientierung angegeben werden, sondern als Zwischenergebnis.</p>	<p>Mit Tempo 50 und den angedachten weiteren Massnahmen kann die Lärmsituation verbessert werden.</p> <p>Vororientierung heisst, dass aktuell Entscheidungsgrundlagen fehlen. Die Zuständigkeit liegt beim Kanton. Die Stadt strebt an, den Bedarf kurzfristig beim Kanton anzumelden und eine möglichst rasche Aufnahme ins kantonale Bauprogramm zu erwirken.</p>	
PP-29	<p><b>O5: Eicherstrasse</b> Die Mitwirkenden haben ihre Meinung bezüglich dem Ausbau Eicherstrasse am 17. September 2016 im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens bereits schriftlich eingebracht.</p>	<p>Die Dienststelle vif ist daran, das Bauprojekt zur geplanten Radverkehrsanlage zu erarbeiten. Gegenüber der Phase Vorprojekt haben sich bestimmte Rahmenbedingungen geändert. Der Stadtrat wird im Rahmen der Vernehmlassung zum Bauprojekt beurteilen, ob Anpassungen gefordert werden.</p>	keine
P-03	<p><b>O5: Eicherstrasse</b> Die Strecke Sempach Eich muss für den Fuss- und Veloverkehr sicherer gemacht werden. Anstelle die Geschwindigkeit auf 80 km/h zu erhöhen, soll sie eher auf 60 km/h reduziert werden.</p> <p>Eine Fusswegverbindung von der Eicherstrasse zum Neuhof sei in den Richtplan aufzunehmen, um eine Alternative abseits der Hauptstrasse zu schaffen.</p> <p>Ausserdem seien Lärmschutzmassnahmen wie Wände oder Flüsterbelag zu überprüfen.</p>	<p>Diese Anliegen entsprechen den Zielen gemäss Verkehrsrichtplan. Wir merken jedoch an, dass die Federführung bei Kantonsstrassen beim Kanton liegt.</p> <p>Die vorgeschlagene Fusswegverbindung wird im Verkehrsrichtplan nicht weiterverfolgt, da sie den Anforderungen an eine öffentliche Wegverbindung nicht genügen würde (Schulweg, BehiG-Konformität, Nutzung mit Kinderwagen usw.)</p> <p>Im Siedlungsbereich gilt Tempo «Generell 50». Weitere Lärmschutzmassnahmen sind nicht erforderlich.</p>	
PP-36	<p><b>O5: Eicherstrasse</b> Der Mitwirkende beantragt eine Prüfung, ob die Geschwindigkeit auf der Eicherstrasse ausserhalb des heutigen Siedlungsgebiets auf 60 oder gar 50 km/h festzulegen ist.</p> <p>Ausserdem bringt er ein, dass die Eicherstrasse saniert werden kann, ohne die bestehende Verkehrsfläche massiv zu verbreitern. Anstelle einer zusätzlichen abge-</p>	<p>siehe vorab</p> <p>Ein Grünstreifen stärkt die Trennung von Strasse und Fuss-/Veloweg, wodurch er einer optisch sehr breiten asphaltierten Verkehrsfläche entgegenwirkt und</p>	



Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>setzten Verkehrsfläche für den Langsamverkehr sind die bestehenden Verkehrsflächen so zu kombinieren, dass die Fahrbahnbreiten belassen oder gar beschränkt werden können.</p> <p>Auf einen Grünstreifen ist aufgrund der zahlreichen bestehenden Naturobjekte und des Landschaftsbildes verzichtet werden.</p>	<p>die Sicherheit erhöht. Gleichzeitig dient er der Entwässerung der Verkehrsflächen. Die Federführung bei Kantonsstrassen liegt grundsätzlich beim Kanton.</p>	
PP-03	<p><b>O7: Süd-Ost-Umfahrung</b> Der Mitwirkende begrüsst die Planung der Süd-Ost Umfahrung O7, weil sie es ermöglichen würde, insbesondere das Gebiet «Luzernerstrasse» vom Durchgangsverkehr zu entlasten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	keine
PP-02	<p><b>O7: Süd-Ost-Umfahrung</b> Da dieses Thema schon lange nur in Papieren geführt wird und keine nennenswerten Fortschritte erfährt, sollte der Stadtrat gemeinsam mit der Ortsplanungskommission konkrete Ideen erarbeiten. Mit gezielten Vorstössen beim Kanton ist das Projekt zu provozieren.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausarbeitung einer konkreten Lösung ist nicht Gegenstand des Verkehrsrichtplans. Mit der Genehmigung des Verkehrsrichtplans hingegen ist der Stadtrat verpflichtet, hier einen nächsten Schritt auszulösen. Der Stadtrat ist mit dem Regionalen Entwicklungsträger (RET) Sursee-Mittelland, der für die Korridorsicherung zuständig ist, im Gespräch. Für die vorgesehene Korridorsicherung ist eine zweckmässige Linienführung zu finden und diese ist in den kantonalen Richtplan aufzunehmen.</p>	keine
PP-13	<p><b>O7: Süd-Ost-Umfahrung</b> Die Umfahrung ist für die Mitwirkenden kein Thema, da zu viel Natur für einen zu geringen Nutzen geopfert werden müsste.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Vorerst geht es um eine Korridorsicherung (siehe vorab), damit eine Realisierung nicht verunmöglicht wird. Damit ist bei weitem noch kein Realisierungsentscheid gefällt. Die Umsetzung wird voraussichtlich erst zweckmässig, wenn sich das Gewerbegebiet Allmend stark weiterentwickeln würde.</p>	keine
PP-13	<p><b>O8: Erschliessung Allmend ab Rainerstrasse</b> Die Mitwirkenden sind nicht bereit, für ein bereits erschlossenes Gewerbegebiet landwirtschaftliche Nutzfläche abzutreten. Der Landwirtschaftsbetrieb würde dann von Strassen eingezäunt und die Auflagen der Biodiversität könnten nicht mehr eingehalten werden. Ausserdem würden Fruchtfolgeflächen verschnitten, wertvolles Kulturland und Wald verloren gehen und es sei ein Gebiet, in welchem sich Wild noch zurückziehen kann. Sie fragen weiter ob es angepasst sei, eine Strasse zu bauen, wenn das Verkehrsaufkommen in der Allmend relativ gering ist.</p>	<p>Die aufgeführten Nachteile einer Direkterschliessung ab Rainerstrasse (Fruchtfolgeflächen, Landwirtschaft, Kulturlandverlust usw.) sind bekannt und müssen bei einem Realisierungsentscheid sorgfältig miteinbezogen werden. Vorerst geht es um eine Korridorsicherung (siehe vorab), damit eine Realisierung nicht verunmöglicht wird. Damit ist bei weitem noch kein Realisierungsentscheid gefällt. Die Umsetzung wird voraussicht-</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		lich erst zweckmässig, wenn sich das Gewerbegebiet Allmend stark weiterentwickeln würde.	
P-03	<p><b>O8: Erschliessung Allmend ab Rainerstrasse</b> Die Mitwirkenden sprechen sich für eine Verbindungsstrasse von der Allmend zur Rainerstrasse aus, damit das Gewerbe in diesem Gebiet noch wachsen kann. Jedoch soll der damit verbundene Verkehr nicht komplett durch die Wohnquartiere führen.</p>	Vorerst geht es um eine Korridorsicherung (siehe vorab), damit eine Realisierung nicht verunmöglicht wird. Damit ist bei weitem noch kein Realisierungsentscheid gefällt. Die Umsetzung wird voraussichtlich erst zweckmässig, wenn sich das Gewerbegebiet Allmend stark weiterentwickeln würde.	keine
PP-03	<p><b>O8: Erschliessung Allmend ab Rainerstrasse</b> Der Mitwirkende merkt an, dass die im Mobilitätskonzept genannten sieben gewichtigen Gründe gegen die neue direkte Erschliessung Allmend ab Rainerstrasse O8 Zweifel an der Massnahme aufkommen lassen. Da die Massnahme O7 diese Massnahme beinhaltet, unterstützt er diese Massnahme dennoch.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
P-02	<p><b>O7 / O8 (Süd-Ost-Umfahrung / Erschliessung Allmend ab Rainerstrasse)</b> Die Mitwirkenden merken an, dass die beiden Massnahmen gegenseitig abzustimmen sind.</p>	Das ist in beiden Massnahmenblättern so vermerkt.	keine
PP-18, PP-46	<p><b>O9: Erschliessung Allmend auf bestehendem Strassentrassee</b> Gotthardstrasse: Die Strasse soll nicht mit weiteren verkehrsberuhigenden Massnahmen bestückt werden; angebracht wäre Tempo 40 km/h.</p>	Das Bauamt hat Verkehrsmessungen im Bereich Knoten Mattweid bis Hubelweid durchgeführt und festgestellt, dass die effektive Geschwindigkeit oft zu hoch ist. Aus diesem Grund wird ein Projekt gestartet, das unabhängig von der Ortsplanungsrevision die Gestaltung des Strassenraums im Zusammenhang mit der Geschwindigkeit prüfen wird.	keine
PP-03	<p><b>O9: Erschliessung Allmend auf bestehendem Strassentrassee</b> Der Mitwirkende beantragt den kompletten Verzicht auf Gestaltungsmassnahmen auf der Hültschern- und Gotthardstrasse. Im Bereich Hültschernstrasse und dem Übergang von der Hültschern- in die Gotthardstrasse sei die Situation gut, ohne dass weitere Massnahmen nötig sind. Im östlichen Bereich der Gotthardstrasse (ab Liegenschaft Friedheim) werde die Geschwindigkeitslimite nicht gebührend berücksichtigt. Da es sich an dieser Stelle um unbebautes Gebiet handelt, sei die Geschwindigkeitsbeschränkung 30 aufzuheben. Die Grundstücke 404 und 655 werden im neuen Zonenplan wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet, womit es sich auf diesem Strassenabschnitt nicht einmal um eine Innerortsstrecke handelt. Mit dieser Ausgangslage beantragt der Mitwirkende die Tempo-30-Zone nach der Einmündung Hubelweid aufzuheben und ins Ausserortsregime zu wechseln.</p>	<p>Seit Jahren ist aus Sicherheitsgründen die Strasse bis zur Liegenschaft Friedheim mit Geschwindigkeit 30 markiert. Dabei wurde aber bisher auf notwendige Gestaltungsmassnahmen verzichtet und Geschwindigkeitsmessungen zeigen, dass oft zu schnell gefahren wird.</p> <p>Für den Schutz des Wohngebietes vor den Verkehrsimmissionen und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die Situation im Siedlungsbereich mit Gestaltungsmassnahmen entsprechend zu verbessern. Im Weiteren siehe vorab.</p>	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-01	<p><b>O9: Erschliessung Allmend auf bestehendem Strassentrassee</b> Die Gestaltungsmaßnahmen werden als sinnvoll erachtet, jedoch sollen sie auf das Siedlungsgebiet beschränkt werden, also von der Rainerstrasse bis zur Einfahrt Hubelweid.</p>	siehe vorab	keine
PP-18	<p><b>O10: Umgestaltung Beromünsterstrasse</b> Der Mitwirkende beantragt, die Beromünsterstrasse zu belassen wie sie im Moment besteht.</p>	Der Verkehr auf der Beromünsterstrasse hat in den letzten Jahren zugenommen und es ist auch zukünftig mit einer weiteren Zunahme zu rechnen. Dabei ergeben sich insbesondere bei den Einfahrten auch erhöhte Risiken, insbesondere bei hohen Tempi. Aufgrund der zukünftigen Bauten werden sich die Risiken weiter erhöhen. Die vorgeschlagene Massnahme dient der Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie der besseren Erreichbarkeit bzw. Erschliessung Kirchbühl und wird belassen.	keine
PP-03	<p><b>O10: Umgestaltung Beromünsterstrasse</b> Der Mitwirkende lehnt die Reduktion des Temporegimes auf Tempo 30 ab. Durch die Tempo 30-Zone werde Kirchbühl schlechter erschlossen. Ausserdem sei aufgrund der Hangneigung im oberen Bereich schon das Einhalten von 50 km/h schwierig. Er lehnt ebenso die Reduktion auf Tempo 50 im Teil nördlich der Autobahn ab, deren Rechtmässigkeit er bestreitet. Die Strasse ist in diesem Bereich nicht mindestens einseitig dicht bebaut, weshalb es sich hier um eine Ausserortsstrasse handelt. Mit der Verbesserung der Veloverbindung ist er einverstanden.</p>	<p>Aus Sicherheitsgründen wird an Tempo 30 festgehalten, im Rahmen Bauprojektes sind die Massnahmen vertieft zu prüfen.</p> <p>Tempo 30 bzw. Tempo 50 erhöhen die Verkehrssicherheit und schützen die angrenzenden Wohngebiete besser vor den Verkehrsimmissionen. Die Erreichbarkeit Kirchbühl wird damit nicht wesentlich verschlechtert, hingegen werden bessere Voraussetzungen für den Velo- und Fussverkehr geschaffen. Eine Zwischenlösung mit Tempo 40 wird zum heutigen Zeitpunkt nicht in Betracht gezogen, da dies eine Regelung wäre, die auf Sempacher Gemeindegebiet sonst nirgends vorkommt und für die Verkehrsteilnehmenden ungewohnt wäre.</p>	keine
P-01	<p><b>O10: Umgestaltung Beromünsterstrasse</b> Die Mitwirkenden beantragen die Entfernung dieser Massnahme, da die Geschwindigkeitslimite als fragwürdig betrachtet wird. Mit dem vorliegenden Strassengefälle würde diese Geschwindigkeitsbegrenzung wohl von keinem Fahrrad eingehalten werden. Ausserdem sind die Kosten von CHF 1.0 bis 1.5 Mio. sehr hoch.</p>	siehe vorab	keine
P-03	<p><b>O10: Umgestaltung Beromünsterstrasse</b> Die Mitwirkenden beantragen, dass auf der Beromünsterstrasse auch weiterhin 50 km/h gefahren werden darf. Denn selbst Fahrräder kämen hier zum Teil sehr</p>	Tempo 30 bzw. Tempo 50 sind aus Sicherheitsgründen sinnvoll, insbesondere in der Kurve mit der Autobahnunterquerung. Im Weiteren siehe vorab.	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	schnell bergab und mit dem geplanten weiterführenden Trottoir sei die Sicherheit gegeben.		
PP-11	<p><b>O10: Umgestaltung Beromünsterstrasse</b> Der Mitwirkende hält fest, dass es sich bei der Strasse nicht in erster Linie um die Ortsverbindung von Sempach nach Kirchbühl handelt, sondern um die Hauptzufahrt für Kirchbühl, Fluck, Hundgellen, Vogelsang, Eichberg, Brand und Bäch. Zudem ist es ein Autobahnzubringer Richtung Michelsamt und Reinach.</p> <p>Die Geschwindigkeitsreduktion lehnt der Mitwirkende ab, da die Sicherheit auf der Strasse im heutigen Zustand für alle Verkehrsteilnehmer gegeben ist und durch eine 30er Zone verschlechtert würde. Denn Fahrräder würden sich bergab kaum an die Tempolimits halten und bergauf würde der Überholweg für Autos mehr als doppelt so lang. Ausserdem ist bei einer 30er Zone kein Fussgängerstreifen möglich. Der Mitwirkende empfiehlt das Geschwindigkeitsregime zu belassen und ein Trottoir/Weg bergseitig zwischen Kreisel und Zufahrt Sennhof zu erstellen, das neue Quartier mit kein Vortritt Einfahrten zu erschliessen und zwischen Kreisel und Brücke einen zusätzlichen Fussgängerstreifen ohne Insel zu erstellen.</p>	<p>Der Hinweis zur Funktion der Beromünsterstrasse als Hauptzufahrt für Kirchbühl, Fluck, Hundgellen etc. soll im Verkehrsrichtplan ergänzt werden. Im Weiteren siehe vorab.</p> <p>Denkbare Ausnahmen für Fussgängerstreifen sind mit der Umsetzung von Tempo 30 sorgfältig zu prüfen.</p>	<p>Massnahmenblatt O10: Die Ergänzungen zur Funktion der Beromünsterstrasse wird aufgenommen.</p>
PP-19, PP-45	<p><b>O10: Umgestaltung Beromünsterstrasse</b> Die Mitwirkenden unterstützen die 30er Zone bei der Beromünsterstrasse, da diese oft zu schnell befahren wird und das zu gefährlichen Szenen bei der Einfahrt Schausee / Zufahrt Hecht führt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>keine</p>
P-01	<p><b>P1: Öffentliche Parkierung generell</b> Die Mitwirkenden beantragen die Überprüfung des Angebots für Elektro- und Behindertenparkplätze. Sie weisen explizit auf das Angebot der Behindertenparkplätze in der Umgebung der Kirche hin.</p>	<p>Der Punkt soll ins Massnahmenblatt P1 aufgenommen werden.</p>	<p>Massnahmenblatt P1: Ergänzung im Sinne des Antrags</p>
P-02	<p><b>P1: Öffentliche Parkierung generell</b> Die reglementarisch fixierte Parkplatzzahl ist auch zukünftig mindestens zu sichern. Sobald bestehende öffentlich nutzbare Parkflächen aufgehoben werden, sind entsprechend frühzeitig Ersatzparkplätze zu schaffen.</p> <p>Die Mitwirkenden bitten den Stadtrat ausserdem, dass bei der Gestaltung der öffentlich nutzbaren Parkierungsanlagen die Entwicklungen der Mobilität zu berücksichtigen sind (Trend zu Elektrofahrzeugen mit punktuellen Bedarf nach Ladestationen).</p>	<p>Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen soll für Normal- und Spitzenzeiten geklärt werden. Anschliessend sind Massnahmen im öffentlichen Parkplatzengebot zu vertiefen. Dabei wird die Entwicklung der Mobilität berücksichtigt.</p>	<p>Massnahmenblatt P1: Ergänzung im Sinne des Antrags</p>
P-01	<p><b>P2: Öffentliche Parkierung Stadtweiher</b> Die Lage der geplanten unterirdischen Parkierung scheint suboptimal, weshalb die Mitwirkenden die Prüfung von Alternativen beantragen. Sie schlagen den Bereich Schulhauskurve oder den Bereich Dreiangel vor.</p>	<p>Im Rahmen der Testplanung Stadtweiher wurden verschiedene Möglichkeiten zur unterirdischen Parkierung geprüft. Die Lage im Raum Stadtweiher ist aus heutiger Sicht die zweckmässigste Lösung.</p>	<p>keine</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		Jedoch ist gemäss Entwurf Verkehrsrichtplan ein Massnahmenblatt (P1) vorgesehen, welches sich mit der Fragestellung der öffentlichen Parkierung auseinandersetzt.	
P-03	<b>Quartierstrassen</b> In den Quartieren soll mehrheitlich 30 km/h gefahren werden können.	Die Quartierstrassen sollen siedlungsverträglich gestaltet werden und als Aufenthaltsräume (Mehrfachnutzung der Verkehrsflächen) aufgewertet werden.	keine
PP-18	<b>Quartierstrassen</b> Der Mitwirkende beantragt, dass keine weiteren Temporeduktionen und keine weiteren verkehrsberuhigenden Massnahmen eingeführt werden.	Die Quartierstrassen sollen siedlungsverträglich gestaltet werden und als Aufenthaltsräume (Mehrfachnutzung der Verkehrsflächen) aufgewertet werden.	keine
PP-03	<b>Q1, Q3, Q4 und Q5: Siedlungsverträgliche Gestaltung Quartierstrassen</b> Der Mitwirkende beantragt, dass diese Massnahmen weggelassen werden. Die Situation auf Quartierstrassen liege in der Eigenverantwortung der Anwohnenden. Da es sich um Quartierstrassen handelt und nicht um Strassen mit Durchgangsverkehr, könne auf deren «Umgestaltung» verzichtet werden. Ausserdem gewähren behördlich verordnete Begegnungszonen eine Scheinsicherheit.	Die Quartierstrassen sollen siedlungsverträglich gestaltet werden und als Aufenthaltsräume (Mehrfachnutzung der Verkehrsflächen) aufgewertet werden. Eine Umgestaltung von Privatstrassen ist Sache der Eigentümer. Die Stadt will hier nur unterstützen sowie Möglichkeiten einer Mitfinanzierung klären.	keine
P-01	<b>Q2: Siedlungsverträgliche Gestaltung von Quartierstrassen in Privateigentum</b> Die Mitwirkenden beantragen die Reduktion der Unterstützungsleistungen durch die Gemeinde auf ein Minimum, weil es sich um Privatstrassen handelt.	Die siedlungsverträgliche Gestaltung und Mehrfachnutzung der Quartierstrassen, der öffentlichen sowie der privaten, liegt im öffentlichen Interesse. Die Stadt Sempach erstellt hierzu einen Leitfaden und bietet Beratung an.	keine
P-01	<b>S1: Städtli: Stärkung Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erreichbarkeit</b> Die Mitwirkenden stimmen dem beschriebenen Ziel zu, jedoch sind die Formulierungen zu konkretisieren. Eine Reduktion des Durchgangsverkehrs (nicht des Besuchsverkehrs) ist zwingend. Mindestens eine temporäre Massnahme ist zu prüfen. Die Umsetzung ist kurzfristig (5 Jahre) zu bewerkstelligen, nicht mittelfristig.	Die einheimischen und auswärtigen Stakeholder haben unterschiedliche Vorstellungen, wie die Aufenthaltsqualität im Städtli weiter erhöht werden kann. Dabei ist es dem Stadtrat wichtig, dass die Erreichbarkeit des Städtlis insbesondere für die Städtlibewohner sowie die Kundschaft der ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe für alle Verkehrsteilnehmer bedarfsgerecht aufrechterhalten wird.  Der Stadtrat versteht das vom Mitwirkenden aufgezeigte Unbehagen bzgl. der heutigen Verkehrssituation im Städtli. Entsprechend ist er bereit, zeitnah eine temporäre Neuregelung der Verkehrsströme zu	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		<p>prüfen, um Erfahrungen eines neues Verkehrsregimes zu sammeln.</p> <p>Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität unter Gewährung der Erreichbarkeit strebt der Stadtrat unverändert im Nachgang zur Verabschiedung der Ortsplanungsinstrumente einen partizipativen Prozess unter Miteinbezug aller Stakeholder einschliesslich der Bevölkerung an. Dabei sind gemeinsame Ziele zu entwickeln und daraus mehrheitsfähige Massnahmen abzuleiten. Im Massnahmenblatt die Ziele zu präzisieren bzw. schon konkrete Massnahmen vorzuschlagen würde die Durchführung eines solchen partizipativen Prozesses vorwegnehmen.</p>	
PP-04	<p><b>S1: Städtli: Stärkung Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erreichbarkeit</b> Der Mitwirkende setzt sich für eine Reduktion des Verkehrs im Städtli ein. Es ist anzustreben, die Unterstadt (im besten Fall auch die Oberstadt) autofrei (nur Zubringer gestattet) zu machen. Da diese Variante vom Gewerbeverein wahrscheinlich nicht unterstützt würde, sei fürs Erste Einbahnverkehr im ganzen Städtli einzuführen.</p>	siehe oben. Dabei möchte der Stadtrat festhalten, dass er weiterhin eine gute Erreichbarkeit auch der im Städtli domizilierten Geschäfte sicherstellen will und entsprechend das Städtli nicht generell autofrei gestalten will.	keine
PP-33	<p><b>S1: Städtli: Stärkung Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erreichbarkeit</b> Der Mitwirkende beantragt den Start des strategischen Projekts bereits im Jahr 2020 unter Einbezug der Bevölkerung. Denn der starke Verkehr – vor allem Durchgangsverkehr – stört viele Sempacher/innen seit langem. Dies soll vom Stadtrat im nächsten Jahr in einem partizipativen Prozess angegangen werden.</p>	Der Zeitpunkt wird nach der Verabschiedung des Verkehrsrichtplans in Abhängigkeit zu anderen Projekten und abgestimmt auf die Legislaturziele des neuen Stadtrates festgelegt.	keine
PP-03	<p><b>S1: Städtli: Stärkung Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erreichbarkeit</b> Die Massnahme S1 zur Stärkung der Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erreichbarkeit wird vom Mitwirkenden explizit unterstützt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
P-02	<p><b>S1: Städtli: Stärkung Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erreichbarkeit</b> Mit der Überbauung Stadtweiher werden sich Veränderungen der Nutzungsmöglichkeiten im Städtli ergeben (insbesondere auch während der Bauzeit), weshalb die Mitwirkenden beantragen, die Lancierung des Projekts «Stärkung Aufenthaltsqualität Städtli» zu sistieren. Entsprechend beantragen sie nachfolgende Prioritätenanpassung: mittelfristige Priorität statt kurzfristige Priorität.</p>	Der Antrag wird abgelehnt. Der Zeitpunkt der Lancierung des Projekts wird nach der Verabschiedung des Verkehrsrichtplans in Abhängigkeit zu anderen Projekten und abgestimmt auf die Legislaturziele des neuen Stadtrates festgelegt.	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-03	<p><b>S1: Städtli: Stärkung Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erreichbarkeit</b></p> <p>Bei der Bepflanzung der Kisten ist darauf zu achten, dass die Sicherheit junger VerkehrsteilnehmerInnen nicht eingeschränkt wird, denn gerade für Kinder ist das Kreuzen der Strasse ohne Fussgängerstreifen nicht ungefährlich.</p> <p>Autos sollen aber weiterhin durchs Städtli fahren dürfen, da für das Gewerbe sehr wichtig ist, dass die Kundschaft in der Nähe parkieren kann. Ausserdem ist es auch für behinderte oder nicht so mobile Personen wichtig. Mit der Geschwindigkeitsbeschränkung von 20 km/h wird den Gegebenheiten und dem Langsamverkehr Rechnung getragen und bei grösseren Veranstaltungen kann die Strasse für den MIV gesperrt werden.</p>	<p>Mit dem angedachten partizipativen Prozess sollen Ziele und Massnahmen für die zukünftige Verkehrslösung im Städtli entwickelt werden. Dazu gehört auch die Diskussion zur Verbesserung bereits bestehender Massnahmen.</p>	keine

## 9 Parkplatzreglement

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-03	<p>Die Mitwirkenden unterstützen mehrheitlich die Verabschiedung eines neuen Parkplatzreglements und verwerfen die Alternativvariante einer Teilrevision.</p> <p>Für Gastgewerbe ist pro 4 Sitzplätze drinnen ein Parkplatz zu erstellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bemessung der Anzahl Parkplätze für das Gastgewerbe richtet sich nach der VSS-Norm 40 281 (0.14 bis 0.18 Abstellplätze pro Sitzplatz, entspricht 1 Abstellplatz pro 5.5-7.1 Sitzplätze). Die Anzahl Parkplätze für das Gastgewerbe wird damit gegenüber dem alten Reglement (1 Abstellplatz pro 6 Sitzplätze) nicht reduziert, sondern es wird der Spielraum erhöht. Eine weitergehende Erhöhung der notwendigen Anzahl Abstellplätze für das Gastgewerbe ist nicht angezeigt und insbesondere im Städtli auch nicht machbar.</p>	keine
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<p><b>Art. 1, Inhalt und Art. 5, Anzahl Abstellplätze für Personenwagen</b></p> <p>Die Mitwirkenden beantragen die Streichung der Maximalzahlen an Abstellflächen pro Wohneinheit in Art. 1 und Art. 5, weil sie die individuellen Freiheiten der Bürger nicht durch ein kommunales Parkplatzreglement einschränken wollen.</p>	siehe vorab	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-01	<p><b>Art. 3, Definitionen, Abs. 1</b> Die Mitwirkenden beantragen eine Abschwächung der Definition «...Verkehrsflächen sind keine Abstellflächen», da diverse Quartiere diese Flächen heute als Abstellflächen nutzen.</p>	<p>Die Regelung ist bereits im bisherigen Parkplatzreglement enthalten. Sie ist zweckmässig und wird beibehalten. Es ist klar, dass einige der Verkehrsflächen wie Zufahrten, Abladeflächen oder Garagenvorplätze mitunter auch für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. An die zu erstellenden Abstellflächen (Pflichtparkplätze) dürfen diese Flächen jedoch nicht angerechnet werden, da sie nicht als eigenständige Abstellplätze nutzbar sind resp. dienen können.</p>	keine
P-03	<p><b>Art. 5, Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Abs. 1</b> Zu jeder Wohnung, mit Ausnahme von Alterswohnungen und Wohnüberbauungen, die eine gute ÖV-Anbindung (min. 3x pro Std.) haben, ist ein Parkplatz zu erstellen.</p>	<p>Gemäss Artikel 5 ist die Erstellung eines Parkplatzes pro Wohnung möglich, muss aber in Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten nicht zwingend sein, d.h. liegt im Ermessen des Eigentümers.</p>	keine
P-02	<p><b>Art. 5, Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Abs. 1 (Maximalzahl)</b> Der aufgezeigte Lösungsansatz bei den Gebäuden von 1-3 Wohnungen wird von den Mitwirkenden hinterfragt. Die vorgeschlagene Reduktion der Minimalzahl gemäss Entwurf wird von den Mitwirkenden unterstützt, die Fixierung einer Maximalzahl wird aber entschieden abgelehnt. Das bestehende Parkplatzreglement von Sempach, wie auch die neue Lösung der Nachbargemeinde Eich zeigen, dass es auch ohne Fixierung von Obergrenzen funktioniert.</p>	<p>Das Anliegen kann nachvollzogen werden. Um bei Gebäuden mit 1-3 Wohnungen im Einzelfall auch individuelle Lösungen mit mehr Abstellplätzen zu ermöglichen, soll die Maximalzahl gestrichen werden. Die Obergrenzen bei Gebäuden mit 1-3 Wohnungen waren im Entwurf für die Mitwirkung sehr grosszügig definiert, so dass davon auszugehen ist, dass sie ohnehin nur in Einzelfällen zum Tragen gekommen wären.</p>	<p>Art. 5, Abs. 1: Streichung der Maximalzahlen bei Gebäuden mit 1 Wohnung bzw. mit 2 Wohnungen bzw. mit 3 Wohnungen</p>
P-01, P-04, PP-17, PP-43	<p><b>Art. 5, Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Abs. 1 (Zusatzregelung Städtli)</b> Die Mitwirkenden beantragen die Streichung der Zusatzregelung Städtli. Die Regelung, dass die Zahl der oberirdischen privaten Abstellplätze nicht erhöht werden darf, wird als zu eng aufgefasst, da diese die Entwicklung des Städtli zu sehr einschränkt.</p>	<p>Der Antrag wird abgelehnt. Die Regelung betrifft nur die privaten Abstellplätze; hingegen wird die Anzahl der öffentlich nutzbaren Parkplätze nicht durch das Parkplatzreglement geregelt. Die verfügbaren Flächen im Städtli sind stark beschränkt und es bestehen umfassende Nutzungsansprüche, die nicht alle umgesetzt werden können. Bei nachgewiesenem Bedarf können unterirdische Parkplätze erstellt werden.</p>	keine
P-04, PP-17, PP-35, PP-43,	<p><b>Art. 5, Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Abs. 2</b> Die Dienstleistungs- und Verkaufsbetriebe sind entweder zu vereinheitlichen oder genauer zu definieren.</p>	<p>Die bestehenden Begrifflichkeiten haben sich bewährt und werden nicht weiter präzisiert. Für Einzelfälle sind auf Grundlage von Art. 8 immer noch Abweichungen möglich.</p>	keine



Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-44, PP-45	«Voraussetzung ist die Erstellung eines Mobilitätskonzepts» ist zu streichen, da der Stadtrat gemäss Art. 8 nach Abwägung solche Auflagen verlangen kann.	Im Mobilitätskonzept sind die Abweichungen vom festgelegten Parkplatzbedarf zu begründen, als Entscheidungsgrundlage für die Bewilligungsbehörde. Damit kann vermieden werden, dass bei jedem Ausnahmegesuch im Nachgang noch eine Begründung eingeholt werden muss und sich der Gesuchsteller vor der Einreichung eines Gesuches sich mit der Argumentation einer Abweichung befasst.	
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<b>Art. 5, Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Abs. 3</b> «Pro 40 Abstellplätze ist ein IV-Abstellplatz zu erstellen» ist mit einem Verweis auf das Strassengesetz § 93 Abs. 2 zu ersetzen.	Der Hinweis auf das Strassengesetz ist richtig, der Absatz kann daher weggelassen werden.	Art. 5 Abs. 3: streichen
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<b>Art. 5, Anzahl Abstellplätze für Personenwagen, Abs. 4</b> «Er stützt sich dabei auf die aktuellen Richtlinien des VSS...» entsteht mit diesem Verweis auf die VSS Norm eine Rechtsverbindlichkeit die nicht erwünscht ist. Deshalb sind die beiden Sätze zu streichen.	Der Stadtrat will die Parkplatzzahl für die im Reglement nicht abgedeckten Nutzungen nicht willkürlich festlegen, sondern sich hier auf die bestgeeignete Grundlage abstützen bzw. diese konsultieren. Die VSS-Norm bleibt dabei eine Norm und wird nicht rechtsverbindlich.	keine
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<b>Art. 6, Anzahl Abstellplätze für Velos und Motorfahräder, Abs. 1</b> Der Art. 4 des Parkplatzreglements von 1997 ist zu übernehmen. Der vorliegende Abs. 1 ist zu streichen. Da die Parkplatzfläche pro Wohneinheit reduziert wird, soll in diesem Artikel die 10% auf 20% erhöht werden.	Das neue Parkplatzreglement soll sich auf die Mobilitätsentwicklungen der letzten 25 Jahre sowie auch auf die nähere Zukunft ausrichten. Insbesondere der Zweiradverkehr hat sich stark verändert, weshalb es wichtig ist, auch den Abstellbedarf für Zweiräder auf die unterschiedlichen Nutzungen anzupassen. Deshalb genügt Art. 4 des bisherigem Reglementes den neuen Anforderungen nicht mehr, sondern wird durch eine differenziertere Regelung ersetzt.	keine
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<b>Art. 9, Mobilitätskonzept, Abs. 1</b> Dieser Abschnitt soll gestrichen werden, denn gemäss Abs. 2 kann der Stadtrat bei Bedarf immer ein Mobilitätskonzept verlangen, damit ist genüge getan.	Im Mobilitätskonzept sind die Abweichungen vom festgelegten Parkplatzbedarf (Über- oder Unterschreitung) zu begründen, als Entscheidungsgrundlage für die Bewilligungsbehörde. Damit kann vermieden werden, dass bei jedem Ausnahmegesuch im Nachgang noch eine Begründung eingeholt werden muss und sich der Gesuchsteller vor der Einreichung eines Gesuches sich mit der Argumentation	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		einer Abweichung befasst.	
PP-17	<p><b>Art. 11, Gestaltung, Abs. 1</b> Der Verweis auf die VSS-Norm ist ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Der Verweis auf die VSS-Normen ist wichtig, insbesondere geben die geometrischen Parkplatznormen wichtige Hinweise auf die erforderlichen Abmessungen, die ein Parkieren mit entsprechenden Fahrmanövern erst ermöglichen. Die geometrische Ausgestaltung der Parkieranlagen erfolgt heute praktisch schweizweit nach diesen Normen, insbesondere auch in Sempach.</p>	keine
P-01	<p><b>Art. 11, Gestaltung, Abs. 3</b> Die Mitwirkenden beantragen eine Abschwächung der Regelung zur Beschränkung auf 8 Parkplätze pro Grundstück. Vor allem bei Parzellen mit Hanglagen ist diese Bestimmung wohl nur schwer umsetzbar.</p>	<p>Die Regelung hat zum Ziel, die Flächen um das Gebäude anderen Nutzungen zuzuführen und eine grossflächige Versiegelung zu vermeiden. Insbesondere soll im Interesse der Bewohner sowie auch der Natur und Umwelt möglichst viel Fläche ums Gebäude begrünt und versickerungsfähig sein. In Hanglagen ist eine Integration von Abstellflächen ins Gebäudevolumen in der Regel einfacher als im Flächen.</p>	keine
P-04, PP-17, PP-43, PP-45	Art. 12 fehlt im Reglement	Danke für den Hinweis, dies wird bereinigt.	Die Nummerierung der Artikel des Parkplatzreglements wird angepasst.
P-02	<p><b>Art. 16, Bemessung der Ersatzabgabe</b> Die Mitwirkenden bitten den Stadtrat im Hinblick auf die nächsten Planungsschritte aufzuzeigen, wie hoch die effektiv bezahlten Tarife je fehlendem Parkplatz sind, welche Einnahmen die Stadt Sempach in den letzten 10 Jahren erzielen konnte und wie diese Erträge eingesetzt werden.</p> <p>Gleichzeitig fordern die Mitwirkenden, dass die Abgeltungstarife inner- und ausserhalb des Städtlis harmonisiert werden.</p>	<p>In den letzten 8 Jahren wurden Ersatzabgaben von total Fr. 56'000 eingenommen (grossmehheitlich Fr. 6'000.– pro Parkplatz). Per Ende 2019 beträgt der vereinnahmte Saldo 213'754.65 CHF (inkl. Verzinsung).</p> <p>Da Abgeltungszahlungen nur im Einzelfall erfolgen und diese unregelmässig auftreten, können keine Prognosen für die Zukunft gemacht werden.</p> <p>Dem Antrag, die Abgeltungstarife zu harmonisieren, kann nachgekommen werden. Die Ersatzabgabe pro fehlendem Autoabstellplatz wird neu auf einheitlich Fr. 6'000.– festgelegt, die (neu eingeführte) Ersatzabgabe pro fehlendem Abstellplatz für Motorräder auf</p>	<p>Art. 16 (neu 15): Abs. 1: Tarif einheitlich auf Fr. 6'000.– festlegen, Indexierung streichen Abs. 2: Tarif einheitlich auf Fr. 1'500.– festlegen, Indexierung streichen</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
		einheitlich Fr. 1'500.–. Die Verknüpfung mit dem Luzerner Baukostenindex wird jeweils gestrichen.	
P-04, PP-17, PP-35, PP-43, PP-44, PP-45	<p><b>Art. 16, Bemessung der Ersatzabgabe, Abs. 1</b> Eine einheitliche Ersatzabgabe von Fr. 4.000.- wird verlangt, auch in der Städtlzone.</p>	<p>Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt pro Abstellplatz seit Jahren Fr. 4'000.– ausserhalb des Städtlis bzw. Fr. 6'000.– innerhalb des Städtlis. Nachdem sich der Baukostenindex in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert hat, wurde bisher auf die im Reglement fixierte Indexierung verzichtet.</p> <p>Künftig soll der Tarif vereinheitlicht und die Indexierung gestrichen werden (siehe vorab).</p>	siehe vorab
P-03	<p><b>Zweiradparkplätze</b> Zusätzlich zu den bestehenden Zweiradparkplätzen im Städtchen sind weitere zu realisieren. Insbesondere an den Bushaltestellen. Auf privatem Grund reiche 1 Veloparkplatz pro Schlafzimmer.</p>	<p>Die öffentlichen Velo-Abstellplätze im Städtli sind nicht Gegenstand des Parkplatzreglements.</p> <p>Die Regelung mit einem Zweiradparkplatz je Zimmer ist aus folgenden Gründen sinnvoll:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Es braucht auch Veloabstellplätze für Besucher.</li> <li>– Schlafzimmer sind auch zu zweit belegt.</li> <li>– Zudem haben verschiedene Bewohner mehr als 1 Zweirad.</li> <li>– Im Weiteren kann die Nutzung als Schlafzimmer ändern, weshalb die Anzahl an Schlafzimmern keine geeignete Bezugsgrösse ist. Die aufgezeigte Version entspricht der Marktusan.</li> </ul>	keine
P-03	<p><b>E-Mobilität</b> An jedem grösseren Standort müssen eine oder mehrere E-Ladestationen vorhanden sein.</p>	Private E-Ladestationen haben hier keine Relevanz. Die Bedürfnisse im öffentlichen Raum werden durch die Stadt geprüft, sind aber nicht Gegenstand des Parkplatzreglements.	keine

## 10 Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen gemäss §§ 105 ff. PBG

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
P-02, P-04, V-02, PP-43	Die Mitwirkenden unterstützen die Schaffung dieses kommunalen Reglements, insbesondere um Klarheit bezüglich der Mittelverwendung zu erhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
PP-10	<p><b>Art. 12 Abs. 2</b> Der Mitwirkende beantragt den Abschnitt «Aufwertung von Natur und Landschaft» so zu ergänzen, dass auch Zonenrandbepflanzungen gemäss Art. 39 BZR mitfinanziert werden können. Die Beiträge sollen die Umsetzung der Zonenrandbepflanzung ermöglichen bzw. erleichtern.</p> <p>Weiter sollen auch Beiträge an Studien geleistet werden können, bei denen es inner- und ausserhalb der Bauzone um eine bessere Einpassung von Bauten in die Landschaft geht.</p> <p>Im Abschnitt «Förderung der Biodiversität» ist zu ergänzen, dass Projekte inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets gefördert werden können. Weil die innere Verdichtung und die zunehmende Mobilität einen negativen Einfluss auf die Biodiversität im Siedlungsgebiet haben, muss die Kompensation dafür meist im Landwirtschaftsgebiet erfolgen.</p>	<p>Eine Unterstützung der Zonenrandbepflanzung mittels Beiträgen ist nicht vorgesehen. Gemäss Art. 39 BZR ist die Zonenrandbepflanzung in den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Bereichen verbindlich und auf Kosten der Grundeigentümer zu erstellen. Art. 12 Abs. 3 Reglement Mehrwertausgleich schliesst Beiträge an Massnahmen, die gesetzlich ohnehin vorgesehen sind, explizit aus.</p> <p>In welchen Fällen an qualitätssichernde Verfahren Beiträge geleistet werden können, ist in Art. 13 geregelt. Weitere Beiträge an Studien, die nicht diesen Vorgaben entsprechen, sind nicht vorgesehen. Dies auch unter dem Hintergrund, dass es sich um einen limitierten Topf handelt, aus welchem insbesondere Vorhaben mit einer grösseren Wirkung unterstützt werden sollen.</p> <p>Die Mittel aus der Mehrwertabgabe sind limitiert. Zudem dienen die Planungen, welche die Mehrwerte auslösen, der Innenentwicklung. Die Beiträge an Projekte zur Förderung der Biodiversität wurden daher auf Projekte innerhalb des Siedlungsgebiets beschränkt. Damit soll explizit die Biodiversität INNERHALB der Siedlung gefördert werden. Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes sollen so gestaltet werden, dass sie den Anforderungen an die Biodiversität gerecht werden.</p>	keine
P-02	Die Mitwirkenden bitten den Stadtrat im Hinblick auf die Phase der öffentlichen Auflage, noch besser darzustellen, inwiefern das Reglement angewendet werden kann. In der Bevölkerung bestehen zurzeit unterschiedliche Erwartungen bezüglich Höhe	Das Reglement ist nicht Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung, sondern stellt ein kommunales	keine

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
	<p>und Zeitpunkt der Generierung von Mitteln für den Fonds, deshalb ist dies umso wichtiger. Die Mitwirkenden fordern die Involvierten auf, frühzeitig aufzuzeigen, wann Sempach in welchem Umfang Mehrwertabgaben einnehmen kann.</p>	<p>Reglement nach Gemeindegesetz dar. Es erfolgt daher keine öffentliche Auflage. Diejenigen Gebiete, in denen eine Mehrwertabgabe aufgrund von Um- und Aufzonungen zu erwarten ist, sind im Planungsbericht grundsätzlich aufgeführt (S. 111/112). Gemäss § 105e Abs. 1 PBG kann die Gemeinde die Veranlagung der Mehrwertabgabe aufschieben, wenn zur Überbauung zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erforderlich ist. Dies macht Sinn, da in diesen Fällen die konkrete Bebauung resp. das effektive Mass der Nutzung erst mit dem Bebauungsplan oder Gestaltungsplan abschliessend festgelegt werden. Der Zeitpunkt und die zu erwartenden Einnahmen können daher heute nicht abgeschätzt werden.</p>	
P-03	<p>Die Mitwirkenden beantragen, dass die Bevölkerung über die Verwendung von grösseren Beträgen mitentscheiden kann.</p>	<p>Eine Beteiligung der Bevölkerung an der Entscheidung zur Verwendung grössere Beträge ist nicht zweckmässig. Diese Entscheidungen müssen durch den Stadtrat getroffen werden.</p>	keine

## 11 Sonstige Anliegen

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadtrat	Vorgeschlagene Änderung
PP-33	<p>Der Mitwirkende wünscht sich, dass die Protokolle der Gemeindeversammlungen jeweils auf der Website der Stadt publiziert werden, was bürgerfreundlich und zeitgemäss wäre.</p>	<p>Das Anliegen hat keinen Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision.</p>	keine

**Anhang:**

**Factsheet Schauensee**

**Factsheet Neumühle / Rebhalde**



## Ortsplanungsrevision Sempach

### Factsheet «Schauensee»

Oktober 2020

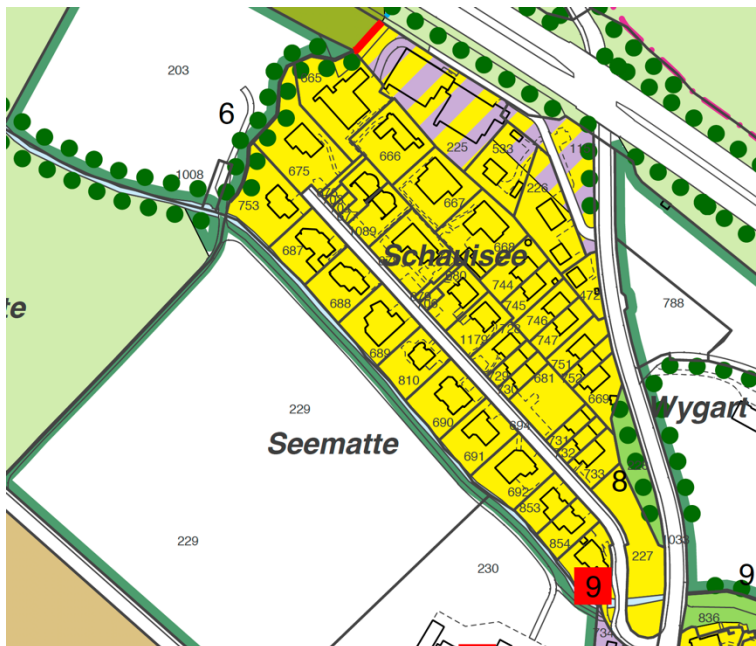
#### 1. Ausgangslage

##### SITUATION HEUTE:



## BISHERIGE REGELUNG:

### Ausschnitt Zonenplan alt



⇒ 2-geschossige Wohnzone a (AZ: 0.35)

⇒ Art. 22 Abs. 9 altBZR: spezifische Regelungen für Wohnzone Schauensee:

«a) Geschosshöhe: Talseitig dürfen maximal zwei Geschosse in Erscheinung treten.

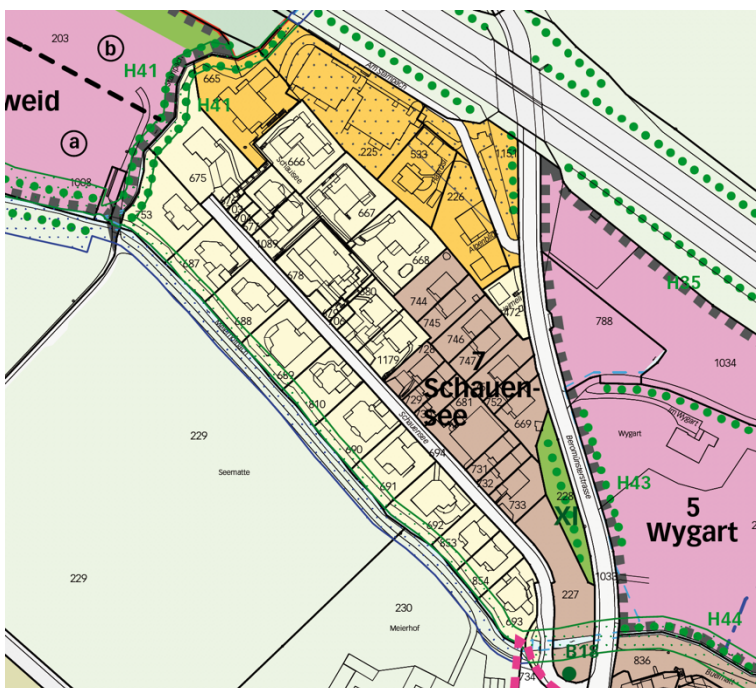
b) Firsthöhe: Ab 1990 bestehendem, ausgemitteltem Terrain beträgt die Firsthöhe maximal 7.00 m.

c) Firstrichtung: Im Normalfall parallel zum Hang.

d) Dachneigung: Maximal 25° (T 360°)»

## 2. Entwurf für die öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

### Ausschnitt Zonenplan Mitwirkung/Vorprüfung



⇒ Wohnzone A (hellgelb)

⇒ Wohnzone C (orange), teilweise aufgestuft auf ES III

⇒ Wohnzone Erhaltung und Erneuerung Nr. 7 Schauensee (braun)



## **Massgebende Bestimmungen BZR, Stand Mitwirkung/Vorprüfung (Höhen, ÜZ, weitere)**

### Art. 6, Wohnzone A:

- Gesamthöhe: max. 8.5 m
- talseitige Fassadenhöhe: max. 8.5 m
- Überbauungsziffer:
  - ÜZ-a: 0.25 (wenn Höhe voll ausgeschöpft wird)
  - ÜZ-b: 0.30 (bei Satteldach oder Attikageschoss)
  - ÜZ-c: wie ÜZ-b (wenn max. Höhe um min. 3.0 m unterschritten wird)
  - ÜZ-NNF: 0.06, min. 40 m<sup>2</sup>, Absatz 3 beachten
  - ÜZ-Sockel: 0.05 (für Bauten in Hanglage, min. 10° Hangneigung)
- Gebäudelänge: max. 25 m

### Art. 6, Wohnzone C:

- Gesamthöhe: max. 13.0 m
- talseitige Fassadenhöhe: max. 13.0 m
- Überbauungsziffer:
  - ÜZ-a: 0.20 (wenn Höhe voll ausgeschöpft wird)
  - ÜZ-b: 0.22 (bei Satteldach oder Attikageschoss)
  - ÜZ-c: 0.27 (wenn max. Höhe um min. 3.0 m unterschritten wird)
  - ÜZ-NNF: 0.04
  - ÜZ-Sockel: -
- Gebäudelänge: frei

### Art. 7, Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung (W-EE) i. V. m. Anhang 2:

- massgebend ist der vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand
- bauliche Erweiterungen von untergeordneter Bedeutung können bewilligt werden, sofern sie sich gut einordnen, z.B. Wintergärten, Windfänge u. dgl. sowie Bauten mit Nebennutzungen bis 4.5 m
- für diese Erweiterungen gilt eine max. ÜZ von 0.06, min. aber 20 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche
- Anhang 2: Gesamthöhe max. 8.8 m, Reihen- und Doppelhäuser, Satteldächer, gemeinschaftliche Parkierung und Freiflächen

## **3. Anträge gemäss Mitwirkungseingaben**

### **Anträge (Mitwirkungseingaben PP-08, PP-09, PP-19, PP-20, PP-22, PP-25, PP-27, PP-34)**

- Verzicht auf das Ausscheiden unterschiedlicher Wohnzonen im Quartier Schauensee; die vorgesehene W-EE ist eine Einschränkung und kann sich wertmindernd auswirken
- bislang gilt im ganzen Gebiet eine Gebäudehöhe von 7.0 m, neu in der W-EE 8.8 m, bei allen anderen Häusern 10.0 m; an den Werkstattveranstaltungen wurde versichert, die heutigen Sichtbeziehungen zum See/auf offene Felder zu erhalten
- in der W-EE gilt keine ÜZ, ein Ausbau kann nur in die Höhe realisiert werden, ein zeitgemässer Um- oder Neubau wird dadurch verunmöglicht
- auf der Gartenparzelle (Nr. 227) darf mit der W-EE nicht mehr gebaut werden
- die W-EE verunmöglicht eine Innenentwicklung; die W-EE ist für Gebiete vorgesehen, die im Rahmen von GP erstellt wurden, da der ehemalige GP Schauensee das ganze Gebiet umfasste, müsste die neue Wohnzone das ganze Gebiet umfassen

## 4. Ingress zur bisherigen und neuen Messweise

Bisherige Messweise: Gemäss Art. 22 Abs. 9 altBZR war die für das Gebiet Schauensee festgelegte Firsthöhe von max. 7.0 m «*ab 1990 bestehendem, ausgemitteltem Terrain*» zu messen.

Neue Messweise: Die Messweisen der Gesamthöhe und der Fassadenhöhe sind im PBG abschliessend festgelegt (§§ 112a und 139 PBG). Eine abweichende Regelung, wie sie im alten BZR enthalten ist, ist damit neu nicht mehr möglich. Die Gesamthöhe ist in § 139 PBG als grösster Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain definiert; die Fassadenhöhe als grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (= Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (§ 112a, Abs. 2 lit. a PBG).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision galt es daher, das bestehende Höhenmass unter Berücksichtigung der spezifischen Messweise ist eine mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen kompatible Regelung zu überführen, die weitgehend den heutigen Möglichkeiten entspricht (siehe Tabelle im Anhang).

## 5. Stellungnahme

### Thema Höhenmasse:

- In der W-A gilt eine Gesamthöhe von 8.5 m und nicht von 10.0 m, wie von Mitwirkenden fälschlicherweise angenommen; d.h. 0.3 m niedriger als in der W-EE.
- Die Festlegung der neuen Höhenmasse erfolgte anhand der detaillierten Auswertungen von B. Häfliger (siehe Tabelle in Anhang 1).
- Die neuen Höhenmasse wurden so festgelegt, dass keine Mehrgeschosse realisiert werden können (Grundlage REK und Werkstattveranstaltungen) und möglichst wenig Bauten ins Unrecht fallen.
- Mit den festgelegten Massen ist aufgrund der geänderten Messweise (ab gewachsenem Terrain und grösste Differenz/tiefster Punkt, siehe Ingress) auf den meisten Grundstücken nicht viel mehr möglich als bisher.

### Thema Differenzierung der Zonen:

- Die Festlegung der W-EE erfolgte aufgrund der Bebauungsstruktur mit Reihen- und Doppelhäusern, welche zur Folge hat, dass einzelne Gebäude die ÜZ einer regulären Wohnzone deutlich überschreiten würden (siehe Anhang 1 und 2).
- Einige der in die W-EE einbezogenen Grundstücke weisen heute noch Ausnutzungsreserven auf. Diese Reserven sind jedoch sehr ungleich verteilt und resultieren primär aus den unterschiedlichen Grundstücksgrössen (nachträgliche Parzellierung) sowie der unterschiedlichen Lage der Gebäude im Terrain, welche dazu führt, dass das Untergeschoss bei einigen Gebäuden angerechnet werden muss und bei anderen nicht. Mit der W-EE erhält künftig jedes Grundstück die Möglichkeit für geringfügige bauliche Erweiterungen (gemäss Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR).
- Die unbebauten Gemeinschafts-Parzellen 681+227 stehen im Eigentum aller in die W-EE einbezogenen Grundeigentümer. Die Abgrenzung der W-EE macht auch daher Sinn. Die unbebauten Parzellen weisen heute zwar noch Ausnutzung auf. Sie sind aber aufgrund der heutigen Nutzung und Grundstücksform praktisch nicht überbaubar und eine allfällige künftige Nutzungsübertragung wäre ohne einen neuen Gestaltungsplan nicht möglich, dem dann wiederum alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen müssten.

### Geprüfte und verworfene Alternativen:

- Das gesamte Gebiet (ausser W-C/am Stampach) der Wohnzone A (W-A) zuordnen. Für die kleineren der Reihen-/Doppelhausparzellen, welche die in der W-A zulässige ÜZ überschreiten, würde dann die Bestandesgarantie gelten; (umfangreichere) Erneuerungen müssten aber ohnehin gemeinsam geplant werden.
- Das gesamte Gebiet (ausser W-C/am Stampach) der W-EE zuordnen. Damit wäre im gesamten Gebiet der heutige Bestand massgebend (also auch auf Parzellen, die ansonsten heute wie künftig grössere Reserven hätten); diese Alternative ist daher nicht zu empfehlen.
- Festlegung von maximalen Höhenkoten pro Parzelle anstelle eines Höhenmasses (Gesamthöhe) pro Zone; dies wäre unabhängig von Zonenzuteilung möglich.

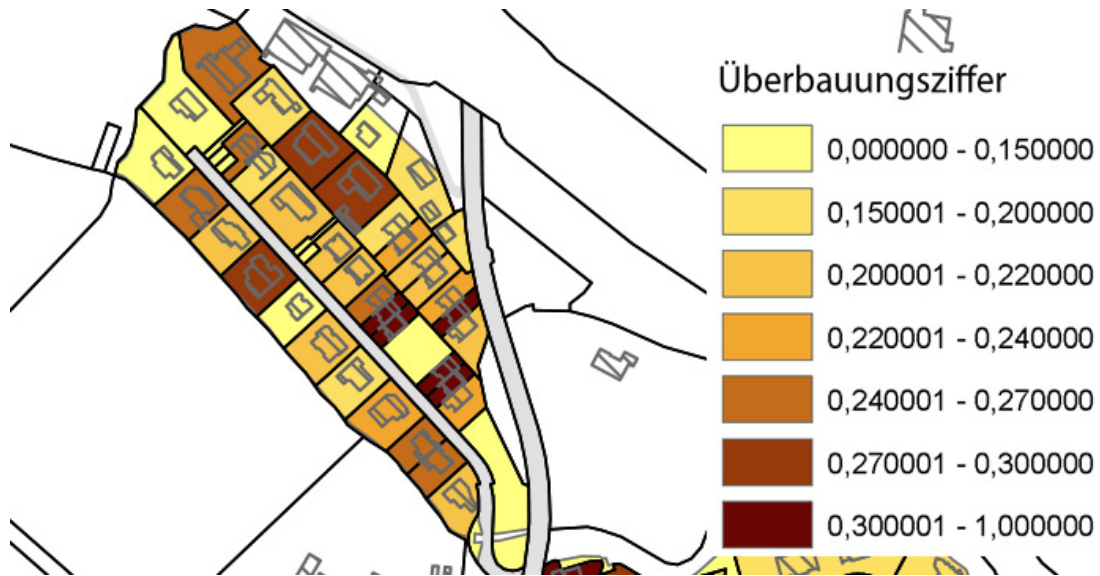
---

## **Entscheid Stadtrat zum weiteren Vorgehen**

- Beibehaltung der bislang vorgeschlagenen Regelung (Zonendifferenzierung und Höhenfestlegung) gemäss Entwurf für die Mitwirkung



Anhang 2: GIS-Analyse zur ÜZ



Anhang 3: Ausnutzungsberechnungen zu Grundstücken in der W-EE (Reihen- und Doppelhausbebauung)

AZ BZR 0.35  
 VG BZR 2  
 AZ pro Vollgeschoss 80.65

Parz.	Adresse	Fläche Parzelle	UG	VG	mögliche AZ	vorhandene AZ	Differenz AZ	ÜZ vorhanden	Bemerkungen
		1398	0	0	489.3	0	489.3	0.00	Unüberbaute Parzelle
		495	1	1	173.25	80.65	92.6	0.20	
		778	0	0	272.3	0	272.3	0.00	Einstellhalle
		357	1	1	124.95	80.65	44.3	0.28	
		222	0	2	77.7	161.3	-83.6	0.45	
		226	0	2	79.1	161.3	-82.2	0.45	
		226	1	1	79.1	80.65	-1.55	0.45	
		224	1	1	78.4	80.65	-2.25	0.45	
		443	1	1	155.05	136.65	18.4	0.23	Dachaufstockung 2002
		544	1	1	190.4	126.36	64.04	0.19	Dachaufstockung 1996
		405	1	1	141.75	116.8	24.95	0.25	Dachaufstockung 1996
		420	1	1	147	80.65	66.35	0.24	
		411	1	1	143.85	80.65	63.2	0.25	
		416	0	2	145.6	161.3	-15.7	0.24	
		241	1	1	84.35	80.65	3.7	0.42	
						AZ Reserve	953.84		



## Ortsplanungsrevision Sempach

### Factsheet «Neumühle / Rebhalde»

Oktober 2020

---

#### 1. Ausgangslage

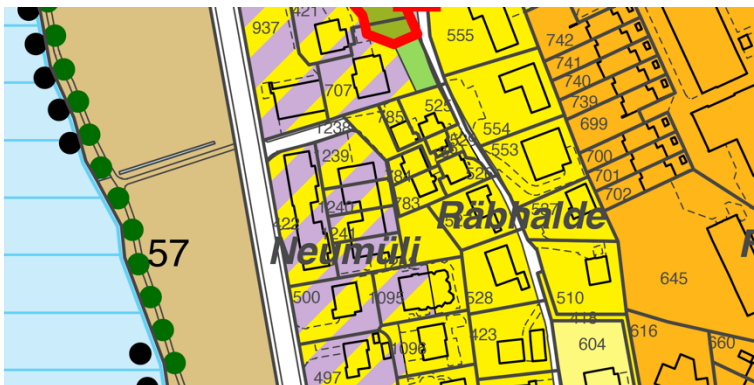
##### SITUATION HEUTE





## BISHERIGE REGELUNG

### Ausschnitt Zonenplan alt



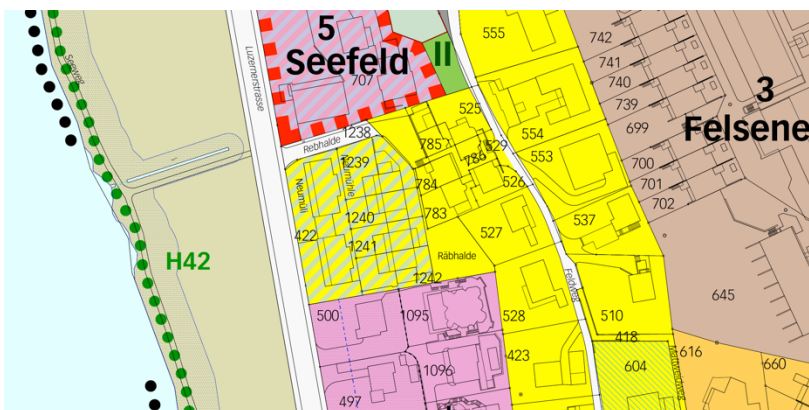
- ⇒ 2-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WAR2)
- ⇒ kein Bebauungsplan oder Gestaltungsplan

### Art und Mass der Nutzung

- Nutzung: Mischnutzung; Wohnen, nicht oder mässig störende Betriebe
- Geschosszahl: 2 Vollgeschosse + Dachgeschosse  
(entspricht je nach Dachform einer Gesamthöhe von 11-12 m)
- Ausnutzungsziffer: max. 0.5, davon für Wohnen max. 0.35

## 2. Entwurf für die öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

### Ausschnitt Zonenplan Mitwirkung/Vorprüfung



- ⇒ Mischzone A (M-A)
- ⇒ kein Bebauungsplan oder Gestaltungsplan

### Art und Mass der Nutzung

- Nutzung: Mischnutzung; Wohnen, nicht oder mässig störende Betriebe
- Gesamthöhe: 11.0 m
- Talseitige FH: 11.0 m
- Überbauungsziffer: ÜZ-a: 0.24 / ÜZ-b: 0.27 / ÜZ-c: 0.32

### 3. Stellungnahme des Kantons im Rahmen der Vorprüfung

Der Kanton beantragt im Vorprüfungsbericht, in der Mischzone (generell) einen Minimalanteil an Gewerbe vorzuschreiben. Ausserdem sind die Strassenflächen auf den Grundstücken Nrn. 1239, 1240 und 1241 der Verkehrszone zuzuteilen. Im Weiteren äussert sich der Kanton nicht zu diesem Gebiet.

### 4. Antrag gemäss Mitwirkungseingabe

Die Mitwirkenden beantragen eine Erhöhung der Gesamthöhe in der Mischzone A auf 12.0 m, da ihnen anlässlich der Gespräche über die Seefeld-Umzonung ein zusätzliches Geschoss in Aussicht gestellt worden sei. Die Gesamthöhe von 11.0 m mit der heutigen Gebäudehöhe von 8.90 m lasse jedoch kein weiteres Geschoss zu. Auch ein Neubau mit 4 Geschossen lasse sich damit kaum realisieren.

### 5. Würdigung

#### 5.1 Thema Höhenbestimmungen (Eingabe Mitwirkung)

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs gab es nie einen Entscheid, hier vier Geschosse zu ermöglichen (siehe auch Modellfoto zum Bebauungsplan Seefeld unten). Ziel war es, die Situation gegenüber der Luzernerstrasse besser zu akzentuieren. Die Absicht, die Situation besser zu akzentuieren, ist mit der Skizze im REK (siehe Abbildung unten) dokumentiert. Eine generelle Erhöhung der Gesamthöhe in der Mischzone A auf 12.0 m ist daher abzulehnen.



Modell Bebauung Seefeld



Skizze Bebauung an Luzernerstrasse aus REK



Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch eine private Höhenbeschränkung auf dem Grundstück Nr. 422 zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 1239, 1240, 1241 und 1242 eingetragen ist, welche hier privatrechtlich schon die Nutzung der bislang im BZR definierten Höhenbestimmung ausschliesst. Um trotzdem eine möglichst hohe Ausnützungsziffer umzusetzen, wurde auf der Parzelle Nr. 422 - wie auch bei anderen Parzellen im Raum Neumühle / Rebhalde - ein erhöhter Fussabdruck realisiert.

## 5.2 Thema Gewerbenutzungsanteile (Antrag Kanton Vorprüfung)

### Ingress zur möglichen Umsetzung von Gewerbeanteilen in der Bau- und Zonenordnung

Der Kanton verlangt in der Vorprüfung in der Mischzone einen Minimalanteil an Gewerbe festzulegen. Er schlägt im Muster-BZR folgende mögliche Umsetzung vor:

#### Art. 6 Wohn- und Arbeitszone<sup>26</sup>

<sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Höchstmasse:<sup>27</sup>

Gesamthöhe: [...] m  
Fassadenhöhe: [...] m  
Überbauungsziffer: [0.x], davon für Wohnen maximal [...] %<sup>28</sup> der insgesamt realisierten Hauptnutzflächen<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Alternativ kann auch der Anteil für Arbeiten festgelegt werden (bsp. für Erdgeschosse in Zentrumslagen).

<sup>29</sup> Im ersten Schritt ist zu klären, was baurechtlich (beispielsweise gestützt auf die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe) maximal realisiert werden kann. Im zweiten Schritt ist innerhalb dieses limitierenden Volumens festzustellen, wie die zu realisierenden Flächen verteilt werden. Dazu dient die Definition der Hauptnutzflächen nach der SIA Norm 421 (Raumplanung - Nutzungsziffern).

*Auszug aus dem Muster-BZR des Kantons Luzern*

*Anmerkung: Die Fussnote 29 passt nicht zur Bestimmung, welche sich auf die (effektiv) realisierten Hauptnutzflächen bezieht und nicht die theoretisch realisierbaren.*

Beispiele aus anderen Gemeinden:

#### BZR Eich:

<sup>c</sup> In der Dorfzone D dürfen maximal 85 % und in der Arbeits- und Wohnzone A-W maximal 60 % der realisierbaren Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) für Wohnzwecke realisiert werden. Die Realisierung von reinen Wohnbauten ist zulässig.

#### BZR Root:

<sup>4</sup> Entlang der Kantonsstrasse gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- a. Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Bereiche sind im zur Strasse orientierten Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum vorzusehen.
- b. Im Erdgeschoss sind keine auf die Strasse orientierten Wohnungen zulässig.

#### Entwurf BZR Beromünster (positiv vorgeprüft):

<sup>2</sup> Entlang den im Zonenplan markierten Strassenabschnitten gilt in der ersten Bautiefe ein Mindestanteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung von 20% der Hauptnutzfläche (HNF).

#### Grundstück-Nr. 707 Seefeld, Sempach (Gemeindeversammlung 26.11.2019)

Die Stimmberechtigten stimmten auf dem obigen Grundstück einer AZ von 0.67 zu. Gleichzeitig wurde fixiert, dass die AZ für Wohnen maximal 0.60 betragen darf. Diese BZR-Anpassung wurde vom Regierungsrat am 02.06.2020 genehmigt.

Fazit:

Der Lösungsansatz Eich kommt der heutigen Regelung (AZ höchstens 0.50, davon für Wohnen höchstens 0.35) am Nächsten. Die Schwierigkeit besteht jedoch darin, die theoretisch realisierbaren Hauptnutzflächen zu bestimmen. Gemäss Zonenplananpassung Seefeld schlagen wir vor, dass grundsätzlich maximal 90 % des realisierbaren Baus als Wohnraum genutzt werden kann. Bei der Bestimmung der theoretisch realisierbaren Hauptnutzfläche kann auf die Erfahrungen aus Eich zurückgegriffen werden, wo diese Regelung schon seit einiger Zeit gilt.

### **Umsetzung in der heutigen Mischzone Neumühle sowie in der Wohnzone Rebhalde**

Die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils macht – unabhängig von der Form der Umsetzung – insbesondere für die Grundstücke der zweiten Bautiefe des Gebiets Neumühle, welche mit reinen Wohngebäuden bebaut sind, keinen Sinn, weshalb die Zonenzuteilung für das gesamte Gebiet nochmals überprüft wurde.

Die Bebauungsstruktur innerhalb der Mischzone Neumühle weicht klar vom südlich angrenzenden Gebiet entlang der Luzernerstrasse ab, weshalb der Masterplan Luzernerstrasse auch keine konzeptionellen Aussagen zur Weiterentwicklung der Neumühle-Bebauung enthält. Vorliegend handelt es sich um eine Gesamtüberbauung, die grundsätzlich in sich stimmig ist. Allfällige grössere Veränderungen müssten daher auch zwingend im Gesamtzusammenhang beurteilt werden. Fast alle Grundstücke weisen zudem eine zu grosse ÜZ für eine reguläre Bauzone auf und könnten auch aus diesem Grund nicht individuell entwickelt werden.

Dasselbe gilt für die dahinterliegende Wohnzone Rebhalde: Es handelt sich um eine in sich stimmige Gesamtüberbauung, bei der grössere bauliche Entwicklungen zwingend aufeinander abzustimmen wären. Ebenfalls weist die Mehrheit der bebauten Grundstücke eine zu grosse ÜZ für eine reguläre Bauzone resp. die Wohnzone B auf.

Aufgrund der Datengrundlagen werden bei den nachfolgenden alternativen Lösungsvorschlägen (Varianten 1-3) jeweils beide Gebiete – Neumühle und Rebhalde – berücksichtigt.

### **Alternative Lösungsvorschläge**

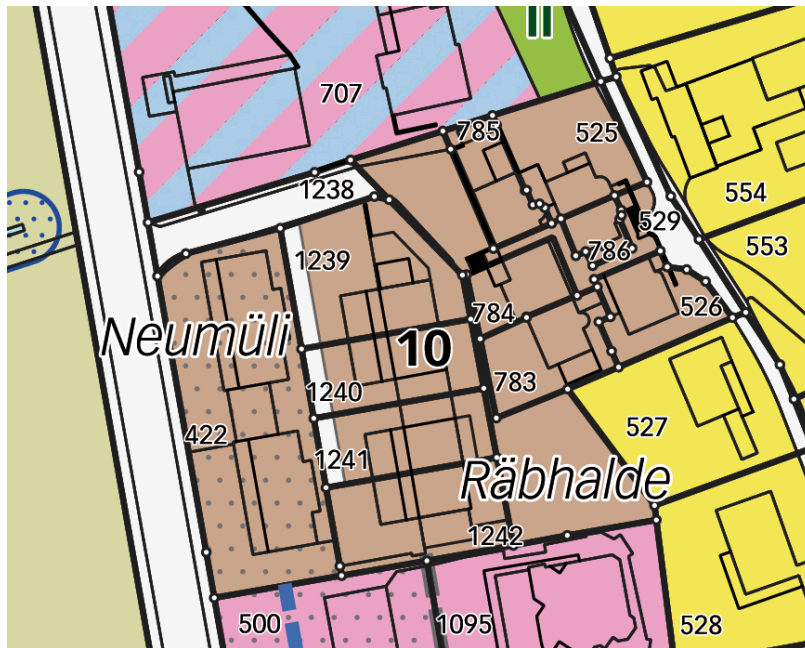
#### Variante 1: Umzonung in Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

Gebiet Neumühle:

Die heutige Wohn- und Arbeitszone Neumühle wird in die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung umgezont, das Grundstück Nr. 422 wird in die Lärm-Empfindlichkeitsstudie III aufgestuft (analog erste Bautiefe im südlich angrenzenden Gebiet). Bauliche Erweiterungen sind im Rahmen des Art. 7 BZR möglich, sofern sie sich gut in das Gesamtkonzept der bestehenden Überbauung einordnen. Die max. Gesamthöhen werden in Anhang 2 anhand der bestehenden Bebauung festgelegt (differenziert nach erster/zweiter Bautiefe).

Gebiet Rebhalde:

Da es sich bei der dahinterliegenden Überbauung Rebhalde ebenfalls um eine Gesamtüberbauung mit einer grossen Gemeinschaftsparzelle (Grst. 529) und einer sehr ungleichen ÜZ-Verteilung handelt, ist es zweckmässig, diese ebenfalls in die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung zu integrieren. Grössere Veränderungen (z.B. Aufstockungen oder komplett neue Bebauungsstruktur) wären damit im gesamten Gebiet Neumühle/Rebhalde nur noch im Rahmen einer Teilrevision bzw. eines Bebauungsplans möglich.



Ausschnitt Zonenplan gemäss Variante 1

Variante 2: Umzonung in die Wohnzone B, Gestaltungsplanpflicht

Gebiet Neumühle:

Die Grundstücke Nrn. 1239-1242 werden in die Wohnzone B umgezont, da es sich um reine Wohnbauten handelt (max. Gesamthöhe 10.0 m). Für Grundstück Nr. 422 gibt es zwei Optionen:

- a. Verbleib in der Mischzone A, in welcher künftig ein (moderater) Minimalanteil an Gewerbe gilt (welcher mit dem bestehenden Skinfit-Laden erfüllt würde).
- b. Umzonung in die Wohnzone B mit Aufstufung in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III wie südlich angrenzend. Der Skinfit-Laden wird aufgrund seiner Auswirkungen (ruhiges Gewerbe, wenig Verkehr) auch in der Wohnzone als zonenkonform beurteilt.

Das gesamte Gebiet Neumühle wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit den ergänzenden Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht können weitere Rahmenbedingungen sowie mögliche Abweichungen (z.B. bei der Gesamthöhe oder der ÜZ) definiert werden.

Problematisch an dieser Variante ist, dass die massgebliche ÜZ über das gesamte Gebiet (alle Grundstücke) auch mit Gestaltungsplan (und allfälligem ÜZ-Bonus) kaum eingehalten werden kann, da es sich um eine äusserst flächige Bauweise handelt (ÜZ über alle Grundstücke hinweg ca. 0.40), so dass eine grössere bauliche Weiterentwicklung selbst mit Gestaltungsplan nicht möglich wäre.

Gebiet Rebhalde:

Das gesamte Gebiet Rebhalde wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine koordinierte Weiterentwicklung sicherzustellen. Mit den ergänzenden Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht können weitere Rahmenbedingungen sowie mögliche Abweichungen definiert werden. Die realisierte ÜZ über das gesamte Gebiet (über alle Grundstücke hinweg) liegt im zulässigen Rahmen der Wohnzone B.

Variante 3: Umzonung in Spezielle Wohn-/Mischzone (Neumühle), Gestaltungsplanpflicht

Gebiet Neumühle:

Schaffung einer massgeschneiderten Zone (Spezielle Wohn-/Mischzone) mit ÜZ- und Höhenmassen, welche der bestehenden Bebauung entsprechen (ev. mit massvollem Weiterentwicklungspotenzial).

Diese Lösung entspricht von ihrer Wirkung der Variante 1, sofern sie keinen Spielraum für (grössere) Weiterentwicklungen zulässt. Um eine koordinierte Entwicklung sicherzustellen, wird das gesamte Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Gebiet Rebhalde:

Da das Gebiet Rebhalde über alle Grundstücke hinweg eine «massvolle» (resp. eine einer regulären Wohnzone entsprechende) ÜZ aufweist, ist es nicht notwendig, eine spezielle Wohnzone zu schaffen. Bezüglich Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht siehe Variante 2.

---

### **Entscheid Stadtrat zum weiteren Vorgehen**

- Mischzonen generell: Umsetzung des Vorschlags, in Art. 8 BZR (Mischzonen A und B) einen maximalen Wohnanteil von 90 % der realisierbaren Hauptnutzflächen festzulegen.
- Gebiete Neumühle und Rebhalde: Umsetzung des Lösungsansatzes gemäss Variante 1