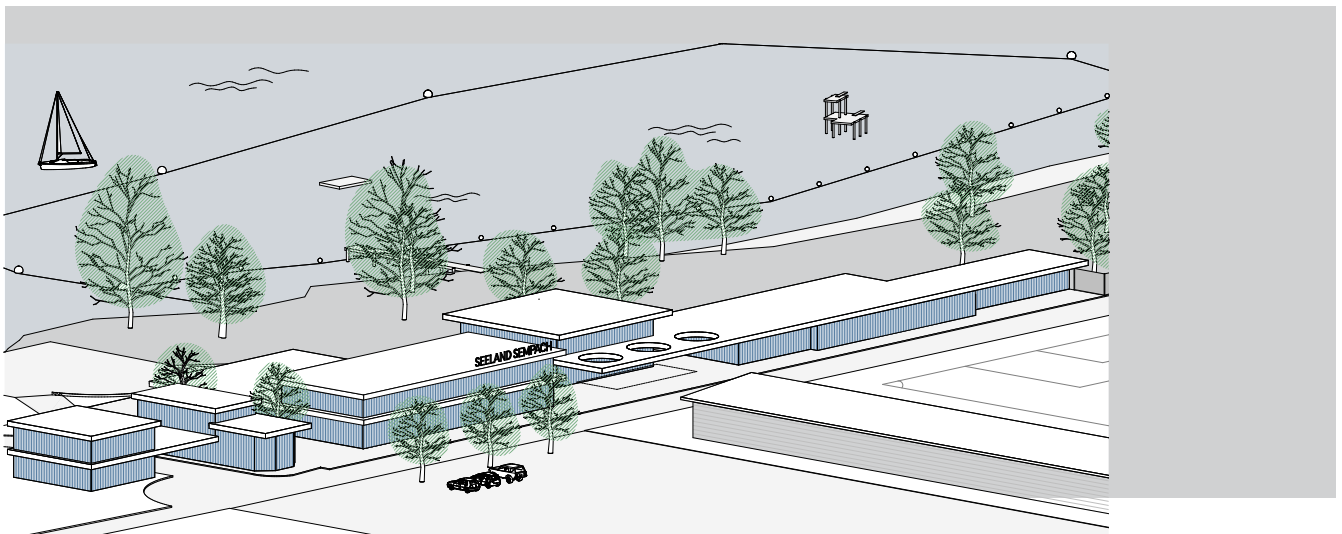




ZWEITE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

**Stadt Sempach**

**Revision der Ortsplanung**



Bericht zur Entwicklung  
im Gebiet Seeland

25. August 2021

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Stadt Sempach  
Stadtstrasse 8  
6204 Sempach

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Esther Schiegg, dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung, FSU  
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Machbarkeitsstudie*

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2. Vorhaben / Machbarkeitsstudie</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangslage	6
2.2 Zielsetzung	8
2.3 Nutzerbedürfnisse	10
2.4 Raumprogramm	11
2.5 Gesamtkonzept und Machbarkeitsstudie	13
2.6 Nutzungsintensivierung	15
<b>3. Bereinigung Zonenplan im Gebiet Seeland</b>	<b>17</b>
3.1 Ausgangslage	17
3.2 Richtplan Seeland	17
3.3 Revitalisierung Seeufer / Erweiterung Campinganlage	18
3.4 Fazit	19
<b>4. Anpassung der Ortsplanung Seeland</b>	<b>20</b>
4.1 Teiländerung Zonenplan	20
4.2 Teiländerung Bau- u. Zonenreglement (BZR)	21
<b>5. Standortnachweis</b>	<b>25</b>
5.1 Ausgangslage	25
5.2 Standort	25
5.3 Analyse	26
5.4 Entwicklungsvarianten	28
5.5 Fazit	29
<b>6. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange</b>	<b>30</b>
6.1 Berücksichtigung übergeordneten Rechts	30
6.2 Berücksichtigung Richtplan Seeland	31
6.3 Nutzungskonflikte	32
6.4 Ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung	33
6.5 Ökologischer Ausgleich	34
6.6 Mobilitätsnachweis	35
6.7 Parkierungskonzept	38
6.8 Bauzonenkapazität	39
6.9 Mehrwertabgabe	39
<b>7. Verfahren</b>	<b>40</b>
<b>Anhang: Machbarkeitsstudie der B2G Architekten</b>	<b>41</b>
Anhang A Machbarkeitsstudie Seeland	41
Anhang B Bericht zur Machbarkeitsstudie Seeland	51



## 1. Einleitung

Die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) möchte im Gebiet Seeland in Sempach ein nationales Sport- und Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen offene Gewässer» realisieren, als Pendant zum bestehenden nationalen Ausbildungszentrum «Pool» im Campus Sursee. In Zusammenarbeit mit dem TCS (Camping), welcher ebenfalls einen Ausbau des bereits bestehenden Angebots insbesondere in den Bereichen «Glamping» und Infrastruktur anstrebt, sowie der Korporation Sempach als Grundeigentümerin soll das Gebiet Seeland (Badi und Camping) gesamthaft weiterentwickelt werden.

Ende 2019 wurden die B2G Architekten mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, welche die baulichen Anforderungen zur Erfüllung der diversen Bedürfnisse klären sollte und gleichzeitig als Grundlage für die erforderliche Anpassung der baurechtlichen Grundordnung diente (vgl. Ziff. 2 und Anhänge A und B).



Abb. 1 Bestehende Situation im Gebiet «Seeland»

Im Weiteren wurden in den vergangenen Jahren diverse Massnahmen gemäss Richtplan Seeland umgesetzt, wie etwa die Campingplatzvergrößerung mit einhergehenden Renaturierungsmassnahmen. Diese durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) am 26. Februar 2010 bewilligten Massnahmen wurden in der baurechtlichen Grundordnung von Sempach jedoch nie integriert, wonach aktuell einige Stellplätze des Campings ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die baurechtliche Grundordnung von Sempach gemäss früheren Beschlüssen bereinigt werden (vgl. Ziff. 3).

## 2. Vorhaben / Machbarkeitsstudie

### 2.1 Ausgangslage

Korporation

Das Gebiet Seeland in Sempach stellt für die Region oberer Sempachersee eine wichtige Freizeit-, Sport- und Tourismusdestination dar. Während der Sommersaison zählt das Seeland rund 50'000 Badegäste. Mit 580 Innen- und Aussenplätzen zählt das Restaurant an guten Tagen 3'000 Besucher pro Tag, gesamthaft ca. 170'000 Besucher pro Jahr.

Die Besucherzahlen des Restaurants sowie des Seebads hängen stark zusammen, sind saisonal bedingt und sind daher insbesondere vom Wetter in der Hauptsaison (Sommer) abhängig. Über die letzten Jahre haben sich die Besucherzahlen trotz Einbruch im Jahr 2014 (Eurokrise / Witterung) positiv entwickelt und sehen wie folgt aus:

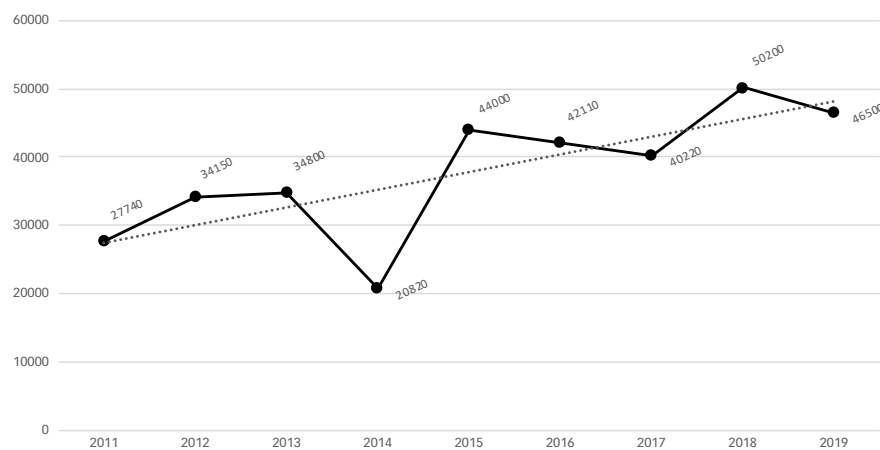


Abb. 2 Entwicklung der Besucherzahlen im Seebad (2011 - 2019)

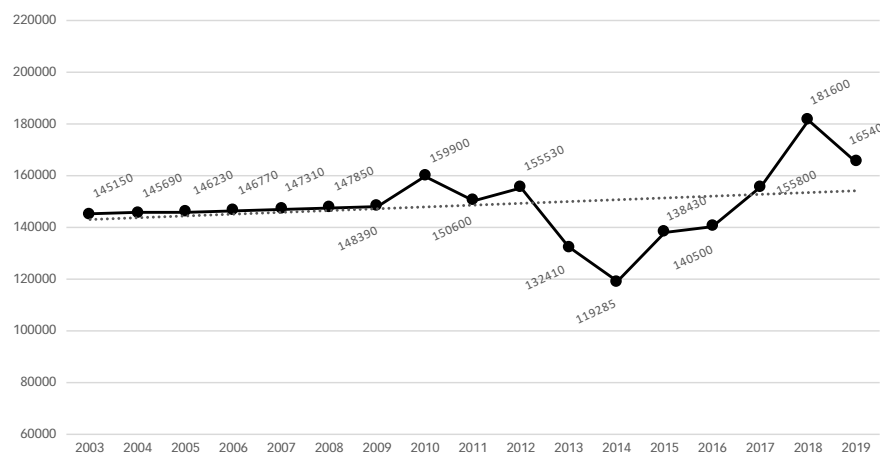


Abb. 3 Entwicklung der Besucherzahlen im Restaurant «Seebad» (2003 - 2019)

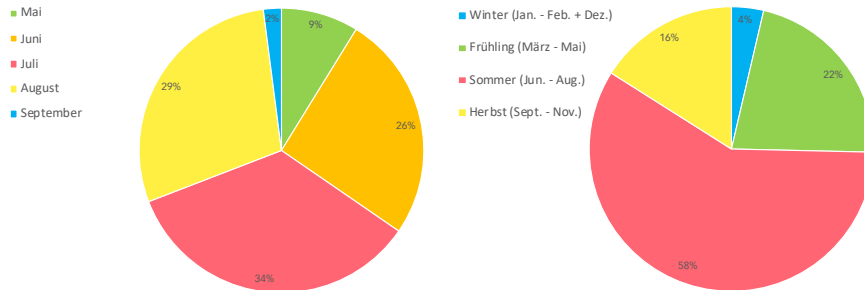


Abb. 4 Prozentualer Anteil der jährlichen Besucherzahl nach Monaten bzw. Saison über die letzten 10 Jahre im Seebad (links) bzw. im Restaurant (rechts)

SLRG

Als Ergänzung des Angebots im Gebiet Seeland, beabsichtigt die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) ein nationales Sport- und Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen See» am Standort der heutigen Badi zu realisieren. Im Rahmen einer Standortevaluation der SLRG wurde aufgezeigt, dass sich das Gebiet des Seebads in Sempach optimal für die Realisierung eines zusätzlichen Ausbildungsstandorts eignet. Dadurch wird das geplante «Ausbildungszentrum See» zum Pendant des sich bereits im Betrieb befindenden «Ausbildungszentrums Pool» im Campus Sursee. Die Kurse finden primär ausserhalb der Hauptnutzungsphase des Seebads statt.

TCS

Der TCS Camping im Sempach zählt aktuell zu den 100 beliebtesten Campings in Europa und soll im Rahmen der vorliegenden Planung ebenfalls von der Entwicklung im Gebiet Seeland profitieren bzw. sein Angebot ausbauen können. Die hohe Beliebtheit des 4-Sterne Campings spiegelt sich in der hohen Nutzerzahlen des Campings. So konnte der in den Jahren 2011 - 2014 erfolgte Nutzerrückgang in den letzten Jahren kompensiert werden. Dank hervorragender Witterung erreichte die Besucherzahl in den Jahren 2018 / 2019 Höchstwerte, was die Campinginfrastruktur an ihre Grenzen stossen lässt. Im Weiteren haben sich die Bedürfnisse der Nutzergruppen des Campings in den vergangenen Jahren geändert. Die stetig steigende Nachfrage an Stellplätze für Camper-Kleinbusse sowie das wachsende Segment der «Glamping»-Kunden, welche komfortable Mietunterkünfte wünscht, erhöht den Handlungsdruck.

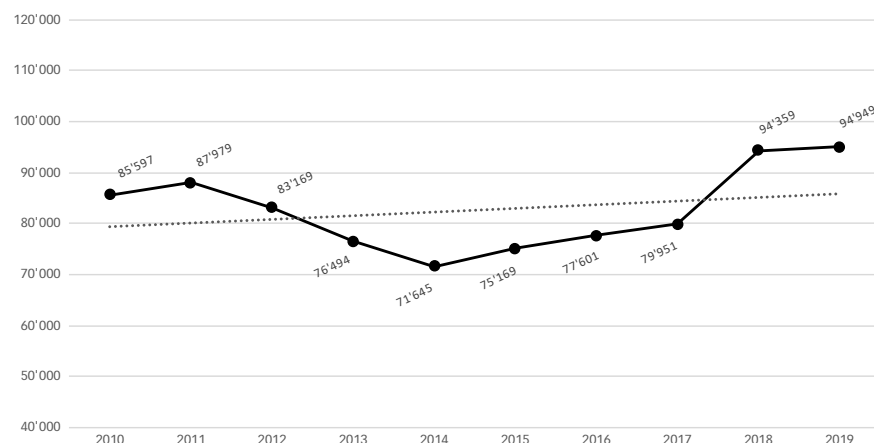


Abb. 5 Entwicklung der Übernachtungszahlen (Logiernächte) auf dem Camping (2010 - 2019)

Der Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur bedingt, dass weniger Fläche zur Bewirtschaftung übrig bleibt. Die ehemals rund 300 Saisonplätze haben sich trotz der Erweiterung im Jahr 2007 auf heute noch 195 reduziert. Dies ist insbesondere auf den Ausbau der Grossen Aa, die neue Einfahrt sowie das Rezeptionsgebäude und die Renaturierung des Seeufers zurückzuführen. Daher beabsichtigt der TCS in Absprache mit der Grundeigentümerin, der Korporation Sempach, den Camping in Richtung Seesatz (Ost) um 30 m zu erweitern.

*Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.*

## 2.2 Zielsetzung

Die drei Nutzergruppen Korporation, SLRG und TCS verfolgen beim vorliegenden Vorhaben die folgenden Zielsetzungen:

Korporation

### A1 Bereitstellung ganzjähriger Übernachtungsmöglichkeiten

Eine Gruppenunterkunft soll das Angebot am oberen Sempachersee ergänzen und die Möglichkeit schaffen, ganzjährige mehrtägige Veranstaltungen durchzuführen. In Zusammenarbeit mit der SLRG und dem TCS stellt die Gruppenunterkunft klar keine Konkurrenz zum Camping dar, sondern soll sein Angebot ergänzen.

### A2 Erhalt der Liegeflächen und intakten Gebäude

Die Korporation Sempach als Grundeigentümerin der Parz. Nr. 440 sowie der Bauten des Seebads inklusive Restaurant unterstützt das Vorhaben der SLRG und des TCS. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind jedoch beschränkt und der Erhalt der bestehenden Liegefläche (insbesondere in der Hauptsaison) sowie die kürzlich sanierten Sanitär- und Restaurantanlagen muss gewährleistet werden.

### A3 Unterstützung Vorhaben TCS

Die Entwicklung des Camping-Areals liegt grundsätzlich in der Obhut der Baurechtsnehmerin. Die Korporation unterstützt die angedachte Weiterentwicklung des Campings und tritt als Bauherrin der zusätzlichen Gruppenunterkünfte auf. Diese werden dem TCS zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt. Ferner sichert die Korporation die Erweiterung des Campings in Richtung Seesatz zu.

### A4 Synergien nutzen

Aufgrund der Angebotsverdichtung, der engen Platzverhältnisse sowie der Wichtigkeit der Freiräume für Liegeflächen und Campingplätze, sollen Synergien zwischen den diversen Nutzungen geschaffen und genutzt werden. Daher sollen möglichst viele Räume nutzungsübergreifend zur Verfügung stehen und eine Aneinanderreihung von gleichen bzw. ähnlichen Nutzungen vermieden werden.



SLRG

### **B1 Ausbildung und Rettungssport**

Kernaufgabe des Ausbildungszentrums stellen die Standard-Ausbildungen der SLRG-Module im See für die Grundstufe sowie für die Experten- und Instruktorstufe dar. Dabei sollen die Sektionen, die Regionen aber auch internationale Institutionen ihre Ausbildungen regional, national und international anbieten bzw. durchführen können.

### **B2 Zentralisierung des Angebots**

Der Rettungssport ist in der Schweiz aktuell auf einzelne Standorte beschränkt und wird auf Grund der materialintensiven Ausbildungen durch die jeweiligen Sektionen aufwendig betrieben. Damit der Rettungssport einer grösseren Anzahl von Sektionen zugänglich gemacht werden kann und der nationale Austausch der Athleten gefördert wird, ist ein nationales Rettungssportzentrum erforderlich.

### **B3 Förderung Rettungssport**

Es soll ein Treffpunkt und Veranstaltungsort für die wichtigsten Disziplinen im freien Gewässer geschaffen werden. Mit dem Ziel, Trainings auf den originalen Wettkampfanlagen veranstalten zu können, soll die erforderliche Infrastruktur für nationale und internationale Trainingsweekends für Jugendliche, Breitensport und Nationalkader aber auch für die Durchführung nationaler und regionaler Meisterschaften angeboten werden.

TCS

### **C1 Nachhaltiges Wachstum**

Der TCS Camping soll seine Position im Ranking der besten Campingplätzen der Schweiz halten und den wachsenden Kundenbedürfnissen gerecht werden. Dennoch wird ein moderates und nachhaltiges Wachstum mit Schwerpunkt im Qualitätstourismus angestrebt.

### **C2 Bereitstellung nachfragebedingter Infrastruktur**

Die erforderlichen Infrastrukturanlagen sollen auf die wachsenden und stetig wandelnden Kundenbedürfnisse abgestimmt werden.

*Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.*

## 2.3 Nutzerbedürfnisse

Korporation	<p>Wie in der Ausgangslage geschildert, stellt das Seeland Sempach ein beliebter Zielort für Freizeit und Erholung dar. Das Seebad zählt um die 50'000 Gäste und das Restaurant bis zu 170'000 Gäste pro Jahr. Dieser hohen Nachfrage soll das Seeland auch in Zukunft gerecht werden. Unter anderem ist dazu eine Gruppenunterkunft geplant, wodurch das Übernachtungsangebot erweitert und die zunehmende Nachfrage abgefangen werden kann.</p> <p>Weiter befindet sich das Seeland an schöner aber auch sensibler Lage. Die bestehenden Grün- und Freiflächen gilt es dabei möglichst zu erhalten.</p>
SLRG	<p>Bedingt durch das neue Angebot der SLRG im Gebiet Seeland, soll ein Ersatzneubau realisiert bzw. bestehende Bauten soweit angepasst werden, als dass die gestellten Bedürfnisse der SLRG abgedeckt werden können.</p> <p>Für die Durchführung von Schulungen sowie Aus- und Weiterbildungen sind diverse Räumlichkeiten erforderlich. Neben Ausbildungsräumen sollen eine einfache Teeküche, ein Büro mit Empfang, Lagerbereiche sowie Trocknungsräume erstellt werden. Die notwendigen Sanitären Anlagen für Wettkampf und Trainingsveranstaltungen sind in Kooperation mit dem Badebetrieb angedacht.</p> <p>Um die geplanten Wettkämpfe und Veranstaltungen durchführen zu können ist ein minimal 25 m und optimal 65 m langer Strandabschnitt erforderlich. Mit einem optimal grossen Wettkampfgelände bzw. Strandabschnitt von 65 m Breite ständen den diversen Disziplinen ausreichend Platz zur Verfügung.</p>
TCS	<p>Die Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Camping-Nutzung haben sich in den letzten 10 Jahren stark verändert. Schweiz- und europaweit zeichnet sich ein zunehmender Trend nach «Ferien im Freien» ab, was unter anderem auf die wärmeren klimatischen Bedingungen zurückzuführen ist. Einhergehend nehmen auch die Bedürfnisse der Camping-Kunden zu. Die Nachfrage nach Unterkunftsmöglichkeiten mit einem gewissen Komfort-Standard wachsen stetig. Auch werden zunehmend ergänzende Angebote wie Animationsprogramme oder Wellnessbereiche vorausgesetzt.</p> <p>Um diesen Kundenbedürfnissen gerecht zu werden ist unter anderem ein Ausbau des «Glamping»-Angebots vorgesehen. Geplant sind mobile, leicht auf- und abbaubare Unterkünfte mit Strom- und teilweise auch mit Frisch- und Abwasseranschluss. Mit dem Ausbau des Mietunterkunft-Angebots geht jedoch auch ein Verlust an Saisonplätzen einher. Dieser Verlust soll durch eine Erweiterung des Campings in Richtung Seesatz kompensiert werden.</p>

Im Weiteren sollen die diversen betriebstechnischen Räumlichkeiten zu einem zentralen Werkhof zusammengeführt sowie Räumlichkeiten für das gemeinsame Kochen und Beisammensein, Animationsräume für Filmabende und Unterhaltungsprogramme sowie ein Wellnessbereich entstehen. Zudem bedingt der Ausbau der «Glamping-Nutzung» grössere Wasch-, Trocknungs- und Lagerräume.

*Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 4 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.*

## 2.4 Raumprogramm

Die Flächen bzw. Raumbedürfnisse der diversen Nutzergruppen sind im nachfolgenden Raumprogramm je Gebäude bzw. Gebäudeteil ersichtlich. Die Spalte «Nutzer» zeigt die Synergien zwischen den diversen Interessengruppen auf:

### Hauptanlage

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Ausbildungszentrum	EG	Trocknungsraum	Neoprenanzüge, Westen etc.	SLRG	24 m <sup>2</sup>
		Lager Rettungsmat.	Rettungsgeräte Wettkampf	SLRG	72 m <sup>2</sup>
		Lager diverses	Infrastruktur	SLRG	63 m <sup>2</sup>
		Duschen Herren	Sanitäre Anlagen	Badi / SLRG	-
		Dusche Damen	Sanitäre Anlagen	Badi / SLRG	-
		Kasse	Empfang	SLRG	10 m <sup>2</sup>
		Büro	-	Badi	20 m <sup>2</sup>
		Sanitätszimmer	-	Badi / SLRG	30 m <sup>2</sup>
		Aufenthaltsraum	Küche, Esstisch, Sofa	Badi	20 m <sup>2</sup>
		Sanitäranlagen	WC, Duschen, Garderobe	Badi / SLRG	10 m <sup>2</sup>
		Lager Badi	-	Badi	50 m <sup>2</sup>
		Sanitäranlage Herren	WC, Duschen für Badegäste	Badi / SLRG	Best.
		Sanitäranlage Damen	WC, Duschen für Badegäste	Badi / SLRG	Best.
		Garderobe Herren	-	Badi / SLRG	Best.
		Garderobe Damen	-	Badi / SLRG	Best.
		OG		Besprechungsraum 1	Besprechungsraum für je 32
Besprechungsraum 2	Personen (kombinierbar)			SLRG	48 m <sup>2</sup>
Lager	Stapelstühle und Tische etc.			SLRG	12 m <sup>2</sup>
Teeküche	Pausenraum mit 6 Elementen			SLRG	12 m <sup>2</sup>
ged. Aussenbereich.	-			SLRG	48 m <sup>2</sup>
WC Herren	Ganzjährige Nutzung muss			Badi / SLRG	16 m <sup>2</sup>
WC Damen	möglich sein			Badi / SLRG	16 m <sup>2</sup>
Büro	Rechnungsbüro, Empfang			SLRG	12 m <sup>2</sup>

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Restaurantbau	EG	Lager Restaurant	Ersatzfläche	Restaurant	90 m <sup>2</sup>
		Restaurant	öff. Bereich für Verpflegung	Alle	Best.
		Infrastruktur Rest.	Küche, Lager, Reinigung etc.	Restaurant	Best.
		WC-Anlagen	allg. WC-Anlage	Restaurant / Gruppenunterk.	Best.
		Foyer Gruppenunterkunft / Aufenthalt	Foyer kann im Bereich des Ladens angedacht werden	Alle	25 m <sup>2</sup>
Gruppenunterkunft	OG	10 x 5-Bett Zimmer	30 m <sup>2</sup> je Zimmer inkl. Nasszellen	Alle	300 m <sup>2</sup>
		Aufenthaltsraum	Esstisch, Sofa	Alle	30 m <sup>2</sup>
		Gruppenküche	gemeinsames Kochen	Alle	30 m <sup>2</sup>
Entsorgung		Entsorgung	Entsorgung für gesamtes Areal	Alle	80 m <sup>2</sup>
TCS-Rezeption	EG	Rezeption, Empfang	Empfangsraum, Lobby, Schalter, Info-Desk, Kiosk etc.	TCS	Best.
		Lagerraum	Büromaterial, Give-Aways etc.	TCS	Best.
	OG	Personal	Garderoben mit WC & Duschen	TCS	25 m <sup>2</sup>
		Aufenthalt Personal	Verpflegungsmöglichkeit	TCS	30 m <sup>2</sup>
		Backoffice	Sitzungszimmer, Bürotische	TCS	30 m <sup>2</sup>
Lagerraum	Büromaterial, Give-Aways etc.	TCS	20 m <sup>2</sup>		
TCS-Neubau	EG	Öffentlicher Raum	Sitzungsräume, Co-Working-space, Lounge mit 8 Sitzplätzen	Alle	160 m <sup>2</sup>
		Facility	Lagerraum, Haustechnik	TCS	20 m <sup>2</sup>
		Sanitäranlagen	WC, Duschen, Garderoben	TCS	80 m <sup>2</sup>
	OG	Öffentlicher Raum	Fitness, Wellness, WC etc.	Alle	230 m <sup>2</sup>
		Facility	Lagerraum, Reinigungsmat.	TCS	30 m <sup>2</sup>

Tab. 1 Raumprogramm der diversen Nutzergruppen in der Hauptanlage

## Camping Sanitärgebäude 1

*unverändert*

## Camping Sanitärgebäude 2

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Sanitärgebäude 2	EG	Camping-Gäste	Duschen, WC, IV, Waschmaschine und Tumbler, Trocknungsraum, Abwaschen etc.	TCS	Best.
		Technik	Stromverteilung, Lager, Reinigungsmittel, Lingerie, Gepäckabstellraum etc.	TCS	Best.
Erweiterung Sanitärgebäude 2	EG	Werkhof	Maschinenpark, Werkstatt	TCS	70 m <sup>2</sup>
	OG	Animationsbereich	Spiel- & Bastelzimmer, Aufenthalt für Schulklassen, Jugendraum, Lounge	TCS	140 m <sup>2</sup>
		Nebenräume	WC, Materialraum	TCS	80 m <sup>2</sup>
		Terrasse	-	TCS	-

Tab. 2 Raumprogramm des TCS im Sanitärgebäude 2

### Camping Sanitärgebäude 3

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Sanitärgebäude 3	EG	Camping-Gäste	Duschen, WC, IV, Waschmaschine und Tumbler, Trocknungsraum, Abwaschen etc.	TCS	Best.
		Technik	Stromverteilung, Lager, Reinigungsmittel, Lingerie, Gepäckabstellraum etc.	TCS	Best.
Erweiterung Sanitärgebäude 3		Aufenthaltsraum	Kochnische, Mietkühlschränke, Lounge	TCS	140 m <sup>2</sup>
		Sitzungszimmer	Sitzungstische, Lounge, WC	TCS	85 m <sup>2</sup>
		Terrasse	-	TCS	-

Tab. 3 Raumprogramm des TCS im Sanitärgebäude 3

### Camping Sanitärgebäude 4

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Sanitärgebäude 4	EG	Camping-Gäste	Duschen, WC, IV, Waschmaschine und Tumbler, Trocknungsraum, Abwaschen etc.	TCS	Best.
		Privatbäder	-	TCS	Best.
		Technik	Stromverteilung, Lager, Reinigungsmittel, Lingerie, Gepäckabstellraum etc.	TCS	Best.
Erweiterung Sanitärgebäude 4	OG	Aufenthaltsraum	Kochnische, Mietkühlschränke, Lounge	TCS	100 m <sup>2</sup>
		Sitzungszimmer	Sitzungstisch	TCS	40 m <sup>2</sup>
		Materialraum	-	TCS	20 m <sup>2</sup>

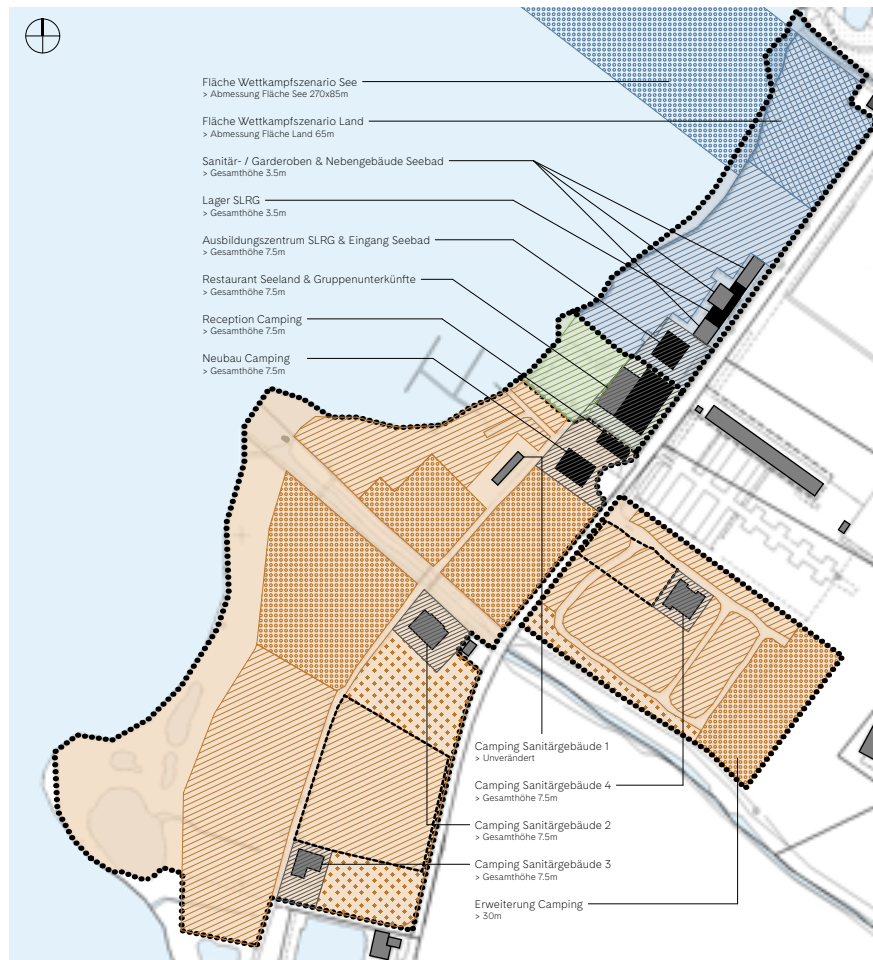
Tab. 4 Raumprogramm des TCS im Sanitärgebäude 4

*Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.*

## 2.5 Gesamtkonzept und Machbarkeitsstudie

Das Gesamtkonzept der Machbarkeitsstudie sieht vor, auf dem Bestand der heutigen Infrastrukturbauten aufzubauen und die über Jahre entstandenen Gebäude zu einer Einheit zusammenzufassen. Im Bereich der bestehenden Bauten des Campings, des Restaurants sowie im südwestlichen Bereich des Seebads findet demnach eine Verdichtung, bedingt durch die zusätzlichen Nutzungen, statt. Entgegen der aktuellen Zonenordnung von Sempach, welche für das Gebiet eine eingeschossige Bauweise vorsieht, werden die bestehenden Bauten bzw. Ersatzneubauten teilweise zweigeschossig konzipiert. Dadurch können die bestehenden Grün- und Freiräume erhalten und der Abstand zu See gewährt werden. Einhergehend wird die städtebauliche Situation geklärt.

Ferner soll das «Glamping»-Angebot auf dem TCS-Camping ausgebaut und einhergehend die bestehenden Sanitärgebäude 2, 3 und 4 erweitert bzw. aufgestockt werden.



- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Areal Seebad                            | Areal TCS Camping               |
| Liege- / Spielfläche, Kinderpool        | Stellplätze Touristen           |
| Max. Wettkampffläche Land / Liegefläche | Überwinterung Saisonkunden      |
| Max. Wettkampffläche See                | Stellplätze Saisonkunden        |
| Areal Restaurant Seeland                | Mietunterkünfte                 |
| Aussenfläche Restaurant                 | Neue Gesamthöhe 7.5m            |
|   | Neuer / Aufgestockter Baukörper |

Abb. 6 künftige vorgesehene Nutzungen im Gebiet «Seeland» gemäss Machbarkeitsstudie

Zusammengefasst sieht das Gesamtkonzept folgende Massnahmen vor:

1. Zweigeschossiger Ausbau der Hauptanlage (Gesamthöhe 7.5 m). Dadurch können die zusätzlich benötigten Flächen gemäss Raumprogramm und insbesondere die vom SLRG benötigten Räumlichkeiten erstellt werden, ohne die bestehenden Grünflächen zu reduzieren.
2. Neuordnung der Zonen innerhalb des Campings, um das Angebot an Mietunterkünften («Glamping-Nutzung») erhöhen zu können.

3. Erweiterung des Campingplatzes um 30 m in Richtung Seesatz (Süd-Ost), um die wegfallenden Saisonplätze durch die hiervoor genannte Erweiterung des «Glamping»-Nutzung teilweise kompensieren zu können.
4. Zweigeschossiger Aus- oder Neubau der Sanitärgebäude 2, 3 und 4 um das Nutzungsangebot des TCS-Campings (gemäss Raumprogramm) erhöhen und die bestehenden Freiflächen erhalten zu können.
5. Unterteilung des Seebads in zwei Bereiche, von welchen das nord-östliche Teilgebiet insbesondere ausserhalb der Hauptsaison künftig punktuell unter anderem für Trainings und Wettkämpfe im See genutzt werden soll. Temporäre Einrichtungen auf der Liegewiese sowie im See sollen dabei zulässig sein.

*Im Weiteren wird auf die Ausführungen **unter Ziffer 6.2** sowie das Kapitel 7 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.*

## **2.6 Nutzungsintensivierung**

Korporation

Das Seebad zählt im Durchschnitt knapp 50'000 Gäste pro Jahr. An heissen Sommer- und Ferientagen sind dies bis zu 3'000 Gäste am Tag. Ferner können im Restaurant mit seinen rund 580 Innen- und Aussenplätzen ca. 170'000 Gäste bedient werden. Durch die geplante Gruppenunterkunft wird das bestehende Angebot ausgebaut, wodurch zusätzlich rund 6'000 Übernachtungen pro Jahr verzeichnet werden können.

Wie im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgezeigt, kann die Anzahl an Besucher gehalten und durch zusätzliche Nutzer gar erhöht werden, ohne bestehende Freiflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die zusätzlichen Nutzer können mit der bestehenden Infrastruktur ausreichend bedient werden.

SLRG

Unter Vorbehalt ausserordentlicher Gegebenheiten werden voraussichtlich 2 - 4 Wettkämpfe pro Jahr durchgeführt. Diese sind mehrheitlich eintägige Veranstaltungen und finden überwiegend ausserhalb der Hauptbadesaison (Frühling / Herbst) statt. Die SLRG zeigt sich mit der Planung der Veranstaltungen jedoch möglichst flexibel. Dabei sollen Veranstaltungen mit hohem Personenaufkommen eher zu Beginn und Ende der Badesaison oder als Morgenveranstaltungen am Wochenende geplant werden.

Zusätzlich zu den Wettkämpfen sind Tages-, Abend- oder Weekendtrainings vorgesehen. Eine exakte Abschätzung dazu ist zum jetzigen Zeitpunkt schwierig herzuleiten. Es wird hingegen von je 5 - 20 Ausbildungs- bzw. Trainingseinheiten (Tage) ausgegangen. Diese können sowohl über das Wochenende als auch Werktags stattfinden. Vereinzelt Wochenkurse sind je nach Ausbildung ebenfalls denkbar. Ausbildungen und Kurse können über das ganze Jahr hinweg, mehrheitlich jedoch von Frühling bis Herbst stattfinden.

Gesamthaft ist mit einer Zunahme von 1'000 - 1'500 Personen pro Jahr zu rechnen.

TCS

Der Standort für die neuen «Glamping»-Unterkünfte ist innerhalb des heute bestehenden Campingperimeters vorgesehen. Auf der entsprechenden Fläche werden aktuell 27 Saison- und 7 Touristenplätze angeboten. Diese generieren pro Jahr ca. 6'500 Übernachtungen. Im neuen Konzept sind an selben Stelle rund 30 Mietunterkünfte (Glamping) vorgesehen. Die Anzahl der Übernachtungen wird sich um schätzungsweise 1'600 pro Saison auf neu 8'100 Übernachtungen erhöhen.

Die durch den Ausbau des «Glamping»-Angebots wegfallenden Saisonplätze sollen innerhalb des heutigen Camping-Areals kompensiert werden. Zusammen mit der geplanten Campinerweiterung können dadurch voraussichtlich rund 4'500 Übernachtungen pro Saison generiert werden. Die Anzahl an Saison- bzw. Touristenparzellen bleibt insgesamt identisch (430 Parzellen), werden jedoch umgelagert.

### Zusammenfassung

Nach neuem Konzept kann auf dem Areal des Campings, inklusive der geplanten Erweiterungsfläche, dank den oben aufgezeigten Massnahmen die Auslastung von heute 95'000 Übernachtungen um rund 6'000 auf 101'000 Übernachtungen erhöht werden. Diese zusätzlichen Übernachtungen werden zusätzliche Kur- und Beherbergungstaxen zugunsten der Stadt und des Kantons generieren. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, wird die Kapazität des Campingplatzes dadurch nicht wesentlich erhöht.

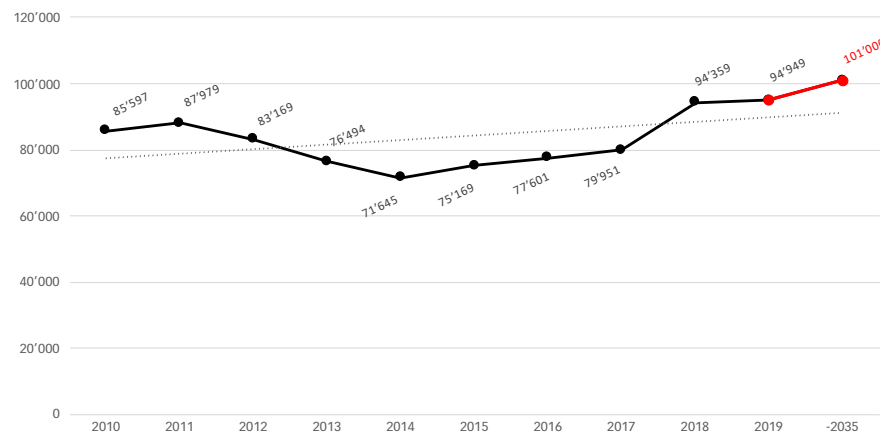


Abb. 7 Entwicklung der Übernachtungszahlen (Logiernächte) auf dem TCS-Camping; schwarz: bisherige Entwicklung; rot: geplante Entwicklung bis ca. 2035

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.



### 3. Bereinigung Zonenplan im Gebiet Seeland

#### 3.1 Ausgangslage

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der parallel zur vorliegenden Planung laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung machte die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) darauf aufmerksam, dass sich gewisse Stellplätze des TCS-Campings ausserhalb der dazu vorgesehenen Zonierung befinden.

Wie jedoch den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden kann, wurden mit der bewilligten und umgesetzten Revitalisierungsplanung sowie einhergehender Campingplatzerweiterung diverse Massnahmen gemäss Richtplan Seeland umgesetzt. Die entsprechende Anpassung in der baurechtlichen Grundordnung von Sempach wurde hingegen noch nicht vorgenommen und soll nun im Rahmen der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

#### 3.2 Richtplan Seeland

Erarbeitung	Im Jahr 1992 erteilte der Stadtrat von Sempach den Auftrag, ein Konzept für die Weiterentwicklung der Freizeit- und Sportanlage «Seeland» zu erarbeiten. Nach durchgeführtem Projektwettbewerb hat sich die Stadt Sempach freiwillig für die Ausarbeitung eines kommunalen Richtplans entschlossen, welcher die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung aufeinander abstimmen soll. Auf Anregung der Umweltkommission wurde der zunächst enger gefasste Richtplanperimeter auf das benachbarte Camping- und Seebadareal ausgedehnt, um unter anderem die Anliegen des regionalen Teilrichtplans «Sempachersee» mitzuberoücksichtigen.
Inhalt	Die Richtplanung umfasst im Wesentlichen einen Teil der Sperrzone gemäss Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer sowie die Zone für öffentliche Zwecke «Seeland» gemäss Art. 24 BZR Sempach. Des Weiteren enthält er 14 Massnahmen, welche unter Berücksichtigung der Bedürfnisse sämtlicher Interessierten sowie einer umfassenden Interessenabwägung erarbeitet wurden.
Genehmigung 1996	Mit dem Entscheid Nr. 2401 vom 5. November 1996 genehmigte der Regierungsrat den Richtplan Seeland unter Vorbehalt, dass die Möglichkeit einer Erweiterung der Campinganlage nur bei gleichzeitiger Schaffung eines naturnahen Seeuferstreifens in Betracht gezogen werden könne.
Revision Richtplan Seeland / Neuauf- lage 2010	Im Nachgang zum unter Ziffer 3.3 dargestellten Bauprojektgesuch wurde der Richtplan im 2010 überarbeitet. Dabei wurde festgehalten, dass der Grossteil der im 1996 definierten Aufgaben erfüllt resp. umgesetzt ist. Entsprechend bleiben die damals formulierten Ziele zwar bestehen, doch es kommt ihnen aufgrund des fortgeschrittenen Realisationsstandes eine andere Bedeutung zu.

Von den ursprünglichen Massnahmenblättern konnten entsprechend 10 als umgesetzt betrachtet werden. Ein weiteres Massnahmenblatt wurde nicht mehr weiterverfolgt. Die übrigen wurden aktualisiert .

Der revidierte Richtplan Seeland wurde vom Stadtrat am 14. April 2011 beschlossen. Mit dem Entscheid Nr. 752 vom 17. Juni 2011 genehmigte der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan Seeland ohne Veränderungen.

### **3.3 Revitalisierung Seeufer / Erweiterung Campinganlage**

Baubewilligung	Am 20. Oktober 2005 erteilte der Stadtrat Sempach die Bewilligung für das Baugesuch des TCS-Campings, in welchem dieser unter anderem eine Campingplatzerweiterung entlang der Grossen Aa sowie im südlichen Bereich des Campings vorsieht, sofern die tangierten Massnahmen gemäss Richtplan Seeland erfüllt werden können. Insbesondere gelte es mit der Realisierung der Campingplatzerweiterung die im Richtplan verbindlich geforderte Aufhebung der seenahen Stellplätze zu erfüllen (Massnahme 10) sowie die Bootssteganlage zu verschieben (Massnahme 9).
Revitalisierungsprojekt	In der Folge wurde durch die Schweizerische Vogelwarte Sempach ein Revitalisierungsprojekt ausgearbeitet, welches insbesondere die Aufwertung des Sempacherseeufers vorsieht. Weiter sind neben einer abschnittswise Uferabflachung diverse kleinere Stehgewässer sowie die Erstellung eines neuen Zauns als Abgrenzung des renaturierten Bereichs gegenüber der Campingnutzung vorgesehen.
Einsprachen	<p>Das Bauprojekt lag vom 11.01.2010 bis und mit 01.02.2010 zur öffentlichen Einsicht auf. Innerhalb dieser Frist ist eine Einsprache von Seiten «Pro Sempachersee» eingegangen. Diese richtete sich insbesondere gegen die neue Abgrenzung des Campingplatzes. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die im Projekt eingetragene Linie an drei Stellen der Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer widerspricht. Dies im Bereich der Grossen Aa, entlang der Strasse nahe dem Uferbereich und im südlichsten Teil des Campings.</p> <p>Die Stadt Sempach begründete bei der Einspracheverhandlung die beantragte Lösung mit den folgenden Argumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bei der Umsetzung der Richtplanung gab es diverse Meinungsverschiedenheiten zwischen der Stadt und den diversen Interessengruppen, wonach es eine tragbare Kompromisslösung zu finden galt.</li><li>– Entlang der Grossen Aa wurde das Aufwertungspotenzial von den Fachstellen der Schweizerischen Vogelwarte als sehr gering eingestuft.</li><li>– Entlang der Strasse nahe dem Uferbereich galt es den Zaun so anzulegen, dass eine Längsparkierung möglich ist.</li><li>– Im südlichen Teil des Campings befinden sich Zeltplätze für Jugendliche, welche weiterhin zur Verfügung stehen sollen. Als Ausgleich dieser Fläche wurde eine wesentlich grössere Fläche der bisherigen Campingnutzung entzogen.</li></ul>

- Das ausgearbeitete Projekt widerspreche aus Sicht der Baubewilligungsbehörde der Schutzverordnung nicht, da in den entsprechenden Schutzgebieten keine baulichen Massnahmen vorgenommen würden.

Basierend auf dem aufgezeigten Gesamtkonzept hat «Pro Sempachersee» am 11.02.2010 ihre Einsprache zurückgezogen.

Genehmigung

Da das Baugesuch Flächen tangiert, welche sich teilweise ausserhalb der Bauzone befinden, war der Stadtrat Sempach gemäss § 182 Abs. 1 PBG und § 58 PBV verpflichtet, das Baugesuch der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) zur Beurteilung zu überweisen.

Mit dem Entscheid Nr. 2010-0078 vom 26. Februar 2010 erteilte die Dienststelle rawi dem Gesuchsteller die für das Vorhaben erforderlichen Bewilligungen.

Zudem wurde im entsprechenden Entscheid festgehalten, dass der hinterste Streifen des Campingplatzes zwischen ARA und Längenrain in der Campingnutzung belassen werden könne, sofern dafür entsprechende ökologische Ersatzmassnahmen umgesetzt würden.

### 3.4 Fazit

Die Campingerweiterung mit einhergehender Revitalisierung des Seeufers wurde bewilligt und entsprechend umgesetzt. Zudem konnten in der Zwischenzeit auch der geforderte ökologische Ausgleich im südlichen Bereich des Campings sowie weitere Massnahmen gemäss Richtplan Seeland realisiert werden.

Diejenigen Flächen, welche revitalisiert bzw. aufgewertet wurden, befinden sich jedoch gemäss aktuellem Zonenplan der Stadt Sempach teilweise noch innerhalb der Erholungszone. Auf der anderen Seite liegen gewisse rechtmässig bewilligte Stellplätze des Campings innerhalb des Übrigen Gebiets C (Schutzverordnung Sempachersee und seiner Ufer). Daher soll im Rahmen dieser Zonenplanänderung ein Flächenabtausch vorgenommen werden, wodurch die Bauzone gesamthaft um ca. 2'340 m<sup>2</sup> reduziert wird:

- Im Bereich des Ufers werden 1'751 m<sup>2</sup> von der Erholungszone in das Übrige Gebiet C ausgezont, im südlichen Bereich des Campings werden 719 m<sup>2</sup> vom Übrigen Gebiet C in die Erholungszone eingezont.
- Angrenzend an das Quartier Seesatz wird die trapezförmige Fläche der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Umfang von 1'197 m<sup>2</sup> ausgezont.

Basierend auf den vorgängig aufgezeigten Veränderungen, wodurch sich die Anzahl an Campingplätzen in den letzten 25 Jahren um über 100 reduzierte, ist die baurechtliche Grundordnung von Sempach anzupassen. Ebenfalls ist auf Ebene des Kantons die Aktualisierung der Schutzverordnung zur Vermeidung von Widersprüchen vorzunehmen.

## 4. Anpassung der Ortsplanung Seeland

### 4.1 Teiländerung Zonenplan

Umzonung SF «r» in SF «t»	Die vorgesehene Erweiterung des Camping-Areals in Richtung Seesatz bedingt eine Umzonung der heutigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) «r; Sportanlagen, Sporthalle» in die SF «t; Campinganlage» (Verschiebung der Zonenunterteilung um 30.0 m).
Umzonung SF «r» in SF «U»	Die als Überlaufparkplatz genutzte Teilfläche der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) «r; Sportanlagen, Sporthalle» soll aufgrund seiner Nutzung eine eigene Zonenbezeichnung erhalten. Daher wird der Überlaufparkplatz in die neue Zone SF «U» umgezont.
Auszonung Teilfläche SF «r»	Die südliche, trapezförmige Fläche der SF «r» auf der Parzelle Nr. 444 wird aktuell ebenfalls als Überlaufparkplatz genutzt. Aufgrund der Dimension und Lage eignet sich diese jedoch nur bedingt zur Parkierung. Daher wird diese ausgezont bzw. in die Landwirtschaftszone überführt (vgl. Ziff. 6.7).
Flächenabtausch EZ / ÜGC	Im Zuge der Revitalisierung des Seeufers im Gebiet Seeland sowie den parallel dazu realisierten Massnahmen gemäss Richtplan «Seeland» wurde im Jahre 2010 eine Campingplatzerweiterung bewilligt. Die revitalisierten Flächen befinden sich jedoch teilweise noch innerhalb der Erholungszone bzw. Teilflächen des Campingareals ausserhalb der Bauzone. Mit einem Flächenabtausch werden die jeweiligen Flächen der richtigen Zonierung zugewiesen, wodurch sich die Bauzone um ca. 1'030 m <sup>2</sup> reduziert.
Bereiche mit Gesamthöhe 8.0 m	<p>Aufgrund der vorgesehenen zweigeschossigen Bauweise werden im Gebiet Seeland (innerhalb der Erholungszone) drei Bereiche ausgeschieden, in welchen neu eine maximale Gesamthöhe von 8.00 m zulässig ist, sofern die Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens sichergestellt werden kann. Die 8.00 m ergeben sich aus der vorgesehenen Höhe gemäss Machbarkeitsstudie (7.50 m) zuzüglich eines Zuschlags von 0.50 m, um einen gewissen Handlungsspielraum für das effektive Bauprojekt zu schaffen.</p> <p>Für die vorgesehene Aufstockung des bestehenden Sanitärgebäudes 4, im östlichen Teil des Campings, erübrigt sich hingegen eine Anpassung der Baumasse. Das entsprechende Gebäude befindet sich entgegen der übrigen Sanitärbauten innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR sind die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen durch den Stadtrat festzulegen.</p>
Anpassung Gewässerraum	Der auszuscheidende Gewässerraum wird im Rahmen der parallel laufenden Ortsplanungsrevision grundeigentümergebunden festgelegt. Zur Sicherstellung der Weiterentwicklungsmöglichkeit des bestehenden Sanitärgebäudes 2 soll der Gewässerraum in diesem Gebiet geringfügig angepasst bzw. asymmetrisch festgelegt werden. Der Gewässerraum wird

im entsprechenden Abschnitt um ca. 4.0 m in Richtung Norden verschoben, dessen Breite bleibt insgesamt jedoch identisch (34.0 m).



Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan im Gebiet Seeland: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts) mit Perimeter der Zonenplanänderung (rot)

## 4.2 Teiländerung Bau- u. Zonenreglement (BZR)

Bereiche mit Gesamthöhe 8.0 m

Um die Angebotserweiterung ohne die Beanspruchung zusätzlicher Grün- und Freiflächen realisieren zu können, sollen gewisse Bauten zweigeschossig ausgebaut werden. Somit gilt es die zulässige Gesamthöhe von Hochbauten gemäss Machbarkeitsstudie anzupassen. Innerhalb der im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen ist neu eine maximale Gesamthöhe von 8.00 m zulässig, sofern die Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 4 BZR sichergestellt werden kann.

Bezeichnung, Zweck und Nutzung

Weiter soll im Bereich der Erholungszone A6 «Seebad» auch die Nutzung durch die SLRG (Kurse, Ausbildung, Wettkämpfe etc.) zulässig sein. Dazu wird die Bezeichnung sowie der Zweck und die Nutzung der Zone ergänzt. Die geplanten Gruppenunterkünfte sind im auszubauenden Obergeschoss des bestehenden Restaurants vorgesehen, wonach die Nutzung sowie der Zwecke der Erholungszone A7 ebenfalls angepasst werden muss. Abschliessend bedingt die Erweiterung der «Glamping»-Nutzung im Campingareal (Erholungszone A8) einer Präzisierung der Zwecks- und Nutzungsbestimmungen. Mietunterkünfte wie Pods, Airlodges, Bungalows etc. sollen nur östlich des bestehenden und quer durch den Camping verlaufenden Haupterschliessungswegs zulässig sein und mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.00 m realisiert werden können.

Gewässerraum anstelle Gewässerabstand

Aufgrund der grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumfestlegung im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Bestimmungen zu den Erholungszone A1, A6, A7 und A8 angepasst. Anstelle des bisherigen Gewässerabstands von 15.0 m gilt neu der Gewässerraum.

Konkretisierung Betriebsreglemente

Zur Konkretisierung der zu erlassenen Betriebsreglemente betreffend die Gebiete A6, A7 und A8, werden die jeweiligen Bestimmungen angepasst. Das Betriebsreglement hat neu verbindlich die Einzelheiten der Nutzung

und des Betriebs darzulegen. Im Weiteren soll dieses einmal pro Legislaturperiode überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Sofern die Nutzungsdauer des Campings angepasst werden soll, gilt es dem Vogelschutz grosse Bedeutung beizumessen. Bei der Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten sind die Bedürfnisse der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Einspracheverhandlungen halten wir fest, dass auf der neu der SF Seeland, Bereich «u» (siehe übernächster Abschnitt) zugeordneten Fläche keine Hochbauten zulässig sind.

Ergänzende Bestimmungen SF «t» und EZ «A8»

In Anhang 6 BZR SF «t, Campinganlage» bzw. Anhang 8 EZ «A8, Camping» werden ergänzende Bestimmungen aufgenommen. Neu wird verbindlich geregelt, dass die Dauermietplätze des Campings ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate geräumt werden müssen.

Neuer Zonen-zweck SF «u»

Der heutige Überlaufparkplatz wird in eine eigene Zone für Sport- und Freizeitanlagen überführt. Im Anhang 6 BZR wird daher ein neuer Zonen-zweck «u; begrünte Überlauf-Parkierungsanlage mit Randbepflanzung» geschaffen. Basierend auf dem Zonen-zweck sowie dem unter Ziffer 6.7 aufgezeigten Parkierungskonzept werden zudem ergänzende Bestimmungen betreffend Verbot von Hochbauten, Zonenrandbepflanzungen sowie der Ausgestaltung der Fahrgassen und Parkierungsflächen erlassen.

Mobilitätskonzept

Da sich die Auswirkungen auf den Verkehr zum aktuellen Zeitpunkt nur schwer abschätzen lassen, wird im Parkplatzreglement der Stadt Sempach verbindlich geregelt, dass die Erteilung einer Baubewilligung ein Mobilitätskonzept voraussetzt. In diesem sollen der entstehende Mehrverkehr, die Parkplatzsituation sowie die Kapazität der bestehenden Erschliessung aufgezeigt und entsprechende Lösungen präsentiert werden (vgl. Ziff. 6.6).

Die vorgesehenen Änderungen im Bau- und Zonenreglement sind nachfolgend ersichtlich. Dabei sind die Änderungen ~~schwarz durchgestrichen~~ bzw. **rot** dargestellt:

## Anhang 6: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

### Art der Nutzung

- Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird aufgrund des kommunalen Richtplans Seeland folgenden Nutzungen zugeteilt:
  - r Sportanlagen, Sporthalle
  - s Parkierungsanlage
  - t Campinganlage, **ergänzend gilt:**
    - **Die Dauermietplätze sind ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen.**
    - u Begrünte Überlauf-Parkierungsanlage mit Randbepflanzung, ergänzend gilt:**
      - **Hochbauten sind unzulässig.**
      - **Entlang der Grenze zum Teilgebiet t (Campinganlage) ist auf einem Streifen von 1 m eine dichte Naturhecke zu erstellen.**
      - **Entlang der Grenze zur Grünzone XIII (Seesatz) ist in Absprache mit den Anwohnern auf einem Streifen von 1 m eine schneidefähige kompakte Grenzbe-**

- grünung aus einheimischen Pflanzen mit einer Höhe von 1.00 bis 1.20 m zu erstellen und periodisch auf die erforderliche Höhe zurückzuschneiden.
- Die Fahrgassen müssen als begrünte, befahrbare versickerungsfähige Flächen (Schotterterrassen) und Standflächen als befahrbare Wiesen ausgebildet sein.

#### Zusatzbestimmungen

- Die in der Zone zulässigen Veranstaltungen sind in einem vom Stadtrat genehmigten Betriebsreglement geregelt. Allfällige Änderungen dieses Reglementes sind vom Stadtrat zu genehmigen.

#### Anhang 8: Erholungszonen

Nr.	Bezeichnung	Zweck/Nutzung
A1	Seeclub	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Seeclubgebäude mit einem Gewässerabstand von 15 m ausserhalb des Gewässerraums.</li> <li>- Anlagen: Im Bereich von 15 m ab Seeufer Gewässerraum sind nur die für den Rudersport zwingend erforderlichen Anlagen (wie Einwasserungsrampe und Lagerplatz für Begleitschiff während der Rudersaison usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einen Gewässerabstand von 15 m einzuhalten.</li> </ul>
A2	Altersheim	unverändert
A3	Minigolfanlage	unverändert
A4	Familiengärten	unverändert
A5	Seeplätzli	unverändert
A6	Seebad / Ausbildungs- zentrum SLRG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb der Badeanlage sowie des Ausbildungszentrums der SLRG erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m.</li> <li>- Anlagen: Im Seeuferbereich von 15 m Gewässerraum sind nur die für den Seebadbetrieb und Schwimmsportbetrieb erforderlichen Anlagen (wie Kinderschwimmbekken, parkähnlich gestaltete Liegewiese usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einen Gewässerabstand von mindestens 15 m einzuhalten.</li> <li>- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.</li> <li>- Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs in der Zone zulässigen Veranstaltungen. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.</li> </ul>

A7	Restaurant mit Seeanstoss / Ausbildungszentrum SLRG / Gruppenunterkünfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb des Restaurants, <b>der Gruppenunterkünfte und für Nutzungen die der SLRG und dem TCS dienen</b> erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, <b>in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m.</b> Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der <b>zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum</b> <del>Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m.</del></li> <li>- Anlagen: Im <del>Bereich von 15 m ab Seeufer</del> <b>Gewässerraum</b> sind nur die zum Restaurationsbetrieb gehörenden Anlagen (Spielflächen, Sommerbar, temporäre Einrichtungen für Veranstaltungen in Filigranbauweise usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben <del>einen Gewässerabstand von 15 m</del> <b>den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand</b> einzuhalten.</li> <li>- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.</li> <li>- Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die <b>Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs</b> <del>in der Zone zulässigen Veranstaltungen.</del> Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.</li> </ul>
A8	Camping	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb des Campings erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, <b>in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m.</b> Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m.</li> <li>- <b>Mietunterkünfte:</b> Mietunterkünfte mit Strom- und Wasseranschluss (wie Pods, Airlodges, Bungalows usw.) sind nur östlich des bestehenden Haupteinlasswegs durch die Campinganlage zulässig; max. Gesamthöhe 4.00 m.</li> <li>- Anlagen: Im <del>Bereich von 15 m ab Seeufer</del> <b>Gewässerraum</b> ist das temporäre Stellen von Campern, Campingwagen und Zelten erlaubt. Die für den Campingbetrieb erforderlichen Einrichtungen (wie Stromfassungen, Aussenwasserhähne usw.) und eine naturnah gestaltete Parkanlage sind zulässig. Alle weiteren Anlagen haben <del>den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand</del> <b>einen Gewässerabstand von mindestens 15 m</b> einzuhalten.</li> <li>- Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.</li> <li>- <b>Die Dauermietplätze sind ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen.</b></li> <li>- Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die <b>Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs</b> <del>in der Zone zulässigen Veranstaltungen.</del> Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.</li> </ul>
A9	Wasserungsstelle Wassersportler	<i>unverändert</i>
A10	Schiffshütte	<i>unverändert</i>
B	Seeallee, Seevogtei	<i>unverändert</i>



## 5. Standortnachweis

### 5.1 Ausgangslage

Die Entwicklung im Gebiet Seeland mittels Realisierung eines nationalen Sport- und Ausbildungszentrums sowie einhergehendem Ausbau des bereits bestehenden Angebots (Camping und Badi) kommt mehrheitlich innerhalb des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer zu liegen. Aufgrund der sensiblen Lage gilt es die erforderlichen Massnahmen sorgfältig zu planen und den Uferbereich möglichst vor baulichen Erweiterungen freizuhalten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom 26. Mai 2020 wurde aufgezeigt, dass dies grundsätzlich möglich ist. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen soll durch die Umnutzung, Aufstockung und die geringfügige Erweiterung der bereits bestehenden Bauten gedeckt werden. Aufgrund der Schutzbestimmungen sowie der übergeordneten Interessen zur Freihaltung des Uferbereichs sollen dennoch mögliche Alternativen für die Realisierung des nationalen Sport- und Ausbildungszentrums geprüft werden.

Mögliche Alternativstandorte für die Nutzungserweiterung des TCS werden hierbei nicht weiter geprüft, da dieser am Standort bereits bestehend ist und ergänzende Nutzungen abseits des Camping-Areals nur wenig Sinn ergeben. Potenzielle Erweiterungen haben sich jedoch auf bereits bebauete Bereiche zu beschränken und sollen mittels Erweiterungen und/oder Aufstockung vonstattengehen (vgl. Abb. 11, 12 und 13).

### 5.2 Standort

Der Planungssperimeter befindet sich im Südwesten von Sempach und grenzt unmittelbar an den Sempachersee (Westen) sowie an den Siedlungsrand (Süden) an. Das Gebiet stellt ein Freizeit- bzw. Naherholungsgebiet dar und weist eine Vielzahl an verschiedenen Nutzungen auf.



Abb. 9 Übersichtsplan Gebiet Seeland; grau umrandet: der Planungssperimeter; grau schraffiert: die generalisierten Bauzonen

### 5.3 Analyse

Zur Ermittlung möglicher Standorte für die Realisierung des Vorhabens soll zunächst geprüft werden, welche Flächen überhaupt für die Erstellung potenzieller Neubauten in Frage kommen. Dazu wird der Betrachtungsperimeter in sieben Teilgebiete (A - G) unterteilt und individuell analysiert.

Wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, können gewisse Bereiche des Planungssperimeters schon von Beginn an ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um den im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision auszuscheidende Gewässerraum (blau schraffiert), in welchem grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (Ausnahmen vorbehalten).



Abb. 10 Übersichtsplan Teilgebiete A - G; blau schraffiert: der im Rahmen der laufenden OP-Revision auszuscheidende Gewässerraum

- A) «Campingplatz» Im Bereich des Campingplatzes eignen sich grundsätzlich nur wenige Flächen für die Erstellung neuer Bauten und Anlagen. Einerseits grenzt dieser unmittelbar an die Ufer des Sempachersees sowie der grossen Aa an, andererseits sollen die bestehenden Grünflächen möglichst für das Camping und/oder die Schaffung eines «Glamping»-Angebots vorbehalten bleiben. Hinzu kommt, dass mit der potenziellen Auslagerung gewisser Räumlichkeiten der SLRG (bspw. Lagerräume) in diesen Bereich lange Wege entstehen würden. Nach Aussagen der Dienststelle lawa gilt es zudem die Flächen westlich des quer durch den Camping verlaufenden Hauptweges von neuen, permanenten Bauten freizuhalten. Somit kommt lediglich der nordöstliche, an das Restaurant angrenzende Bereich des heutigen Campingplatzes für die Realisierung neuer Gebäude in Frage (ausgenommen Erweiterungen durch den TCS in bereits bebauten Bereichen).
- B) «Restaurant Seebad» Der Bereich um das bestehende Restaurant Seebad wird bereits heute intensiv genutzt. Auf den stark versiegelten und mehrheitlich bebauten Flächen befinden sich neben dem Restaurantbetrieb auch ein Spielplatz sowie ein grosszügiger Aufenthaltsbereich. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrads ist ein Neu- oder Erweiterungsbau, bei Berücksichtigung des Gewässerraums, an diesem Standort eher unproblematisch.

- C) «Seebad» Das Seebad weist aktuell kleinere, aneinandergereihte Bauten entlang der Strasse auf. Der übrige Bereich ist begrünt und den Badegästen vorbehalten. Neubauten innerhalb des Grünbereichs werden als problematisch erachtet. Potenzielle Neubauvorhaben sind daher lediglich im Bereich der bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen denkbar.
- D) «Camping Ost» Der hintere Bereich des Campinplatzes kommt ausserhalb der Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer zu liegen. Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen ist daher mit weniger Auflagen verbunden. Gerade auf der dem Siedlungsrand abgewandten Seite sind Erweiterungsbauten denkbar. Dem sanften Übergang in die Landschaft gilt es jedoch besondere Beachtung zu schenken.
- E) «Parkplatz» Der bestehende Parkplatz wird, abhängig von der Saison, rege genutzt und ist teilweise stark ausgelastet. Für die umliegenden Nutzungen ist dieser unabdingbar, wonach das Teilgebiet E für die Erstellung neuer Bauten bzw. das teilweise Auslagern von Räumlichkeiten nicht geeignet ist.
- F) «Überlaufparkplatz» Die unbebaute Wiese, südlich des Parkplatzes, befindet sich in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und wird zeitweise als Überlaufparkplatz bei grösseren Events oder an Spitzentagen in der Hochsaison genutzt. Im Weiteren dient diese als natürlicher Puffer zwischen der Freizeit- und der Wohnnutzung, wonach sich dieses Teilgebiet nicht für die Auslagerung von Räumlichkeiten der SLRG eignet.
- G) «Sportplatz» Das Teilgebiet G wird, mit Ausnahme einer kleinen Restfläche an der Luzernerstrasse, als Sportanlage genutzt. Die Stadt Sempach sowie die diversen Sportclubs sind auf die entsprechenden Flächen angewiesen, wonach diese für das vorliegende Vorhaben nicht zur Verfügung stehen. Die kleine Restfläche ist aufgrund der abgelegenen Lage ebenfalls ungeeignet für die Auslagerung gewisser Räumlichkeiten. Im Weiteren besteht gemäss «Richtplan Seeland» die Möglichkeit, in diesem Gebiet eine Dreifachturnhalle zu erstellen, sofern ein entsprechender Bedarf vorhanden ist.

#### **Zwischenfazit**

Wie die Analyse zeigt, stehen für die Realisierung der zusätzlich benötigten Räumlichkeiten von Seiten der SLRG nur wenige Flächen zur Verfügung, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass diese:

- im Gewässerraum oder zu nahe am Ufer liegen,
- bereits anderweitig genutzt bzw. unentbehrlich sind, oder
- sich zu weit entfernt vom eigentlichen Vorhaben befinden (lange Wege).



Abb. 11 Übersichtsplan «nicht zur Bebauung geeignete Flächen»; blau schraffiert: der Gewässerraum; rot transparent: Flächen welche für das Vorhaben bzw. die Erstellung von Neubauten nicht zur Verfügung stehen

## 5.4 Entwicklungsvarianten

Aus den wenigen, zur Verfügung stehenden Flächen zur Realisierung des nationalen Sport- und Ausbildungszentrums können grundsätzlich zwei Entwicklungsvarianten abgeleitet werden. Dabei gilt es insbesondere zu beachten, dass die Entwicklung möglichst im Bereich der bereits bebauten Flächen vonstatten geht (Erhaltung Grünflächen) und keine unnötig langen Wege entstehen sollen.

Variante A

Die Variante A sieht es vor, Räume welche nicht zwingend im Bereich des Ufers zu liegen kommen müssen in den hinteren Bereich des Campings auszulagern. Dies könnten beispielsweise Lager- und Gruppenräume sein.



Abb. 12 Übersichtsplan «Variante A»; rot schraffiert: potenzielle Gebiete für die Realisierung der Räumlichkeiten seitens der SLRG bzw. der Gruppenunterkünfte; blau schraffiert: potenzielle Gebiete für Neu- bzw. Erweiterungsvorhaben seitens des TCS-Campings

#### Variante B

Die Variante B hingegen verfolgt den Aspekt einer Konzentration der Nutzung bzw. der erforderlichen Räumlichkeiten am heutigen Standort. Die Bautätigkeiten haben sich hingegen auf den bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich zu beschränken.



Abb. 13 Übersichtsplan «Variante B»; rot schraffiert: potenzielle Gebiete für die Realisierung der Räumlichkeiten seitens der SLRG bzw. der Gruppenunterkünfte; blau schraffiert: potenzielle Gebiete für Neu- bzw. Erweiterungsvorhaben seitens des TCS-Campings

### 5.5 Fazit

Als bestmögliche Lösung zur Realisierung der zusätzlichen Nutzungen von Seiten der SLRG wird die Variante B priorisiert. Dadurch kann einerseits die heutige bauliche Situation geklärt bzw. verbessert werden. Die Entwicklung geht im Bereich des bereits heute versiegelten bzw. bebauten Gebiet vorstatten, wodurch Grünflächen erhalten werden können. Sämtliche Räumlichkeiten können dadurch konzentriert angeboten und Synergien besser genutzt werden. Die Wege sind kurz und die bereits anderweitig genutzte Flächen bleiben bestehen.

Die Entwicklung bzw. Nutzungserweiterung des TCS-Campings hat, wie in der Ausgangslage der vorliegenden Standortevaluation bereits dargelegt, in den bereits bebauten Bereiche innerhalb des Camping-Areals zu erfolgen.

## **6. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange**

### **6.1 Berücksichtigung übergeordneten Rechts**

#### **Schutzverordnung Sempachersee**

Die vorgesehene Erweiterung des Nutzungsangebots im Gebiet Seeland befindet sich innerhalb des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer. Die durch das Vorhaben betroffenen Flächen sind gemäss kantonalem Geoportal der «Erholungszone» zugewiesen.

In § 13 der Schutzverordnung ist insbesondere festgehalten dass innerhalb der Erholungszone:

- Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung Bauten und Anlagen vorsehen können, die der Öffentlichkeit zur Benützung des Sees und seiner Ufer dienen;
- sich Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung einzugliedern haben und nicht zulässig sind, sofern sie die Uferlandschaft beeinträchtigen;
- für die Pflanzung von Ufergehölzen, Hecken, Lebhägen oder Einzelbäumen einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden sind.

Des Weiteren ist durch die realisierte Revitalisierungsplanung entlang des Seeufers im Gebiet Seeland bzw. die bewilligte Campingplatzerweiterung aus dem Jahre 2010 ein Flächenabtausch vorgesehen, um die entsprechend genutzten Flächen der passenden Zonierung zuzuweisen. Die Verordnung über den Schutz des Sempachersees und seiner Ufer wird aktuell durch die Dienststelle lawa überprüft. Sollte diese zum Schluss kommen, dass diese nicht angepasst werden kann, so muss auf die Einzonung im Süden des Campingplatzes verzichtet werden.

#### **Gewässerraum**

Aufgrund der am 1. Januar 2011 inkraftgetretenen Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchV) und am 1. Juni 2011 der zugehörigen Gewässerschutzverordnung (GSchV), haben Kantone und insbesondere Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dadurch sollen insbesondere die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleistet werden.

Die Stadt Sempach legt die auszuscheidenden Gewässerraumbreiten für Fliess- und Stehgewässer im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision fest. Für das Ufer des Sempachersees ist ein Gewässerraum von mindestens 15.0 m Breite, für die grosse Aa ein solcher von 34.0 m Breite und für die kleine Aa (Bereich Badi) ein 36.0 m breiter Gewässerraum vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll der während der laufenden OP-Revision ausgeschiedene Gewässerraum entlang der Grossen Aa leicht verschoben bzw. asymmetrisch festgelegt werden. Aufgrund

der grossen Gewässerraumbreite (34.0 m) hat dies kaum einen Einfluss auf das Gewässer, wonach genügen Platz für eine allfällige ökologische Aufwertung besteht.

Im Weiteren ist die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums untersagt (unter Vorbehalt von standortgebundenen Bauten und Anlagen).

#### **Vernetzungsachsen für Kleintiere (Kleintierkorridor)**

Entlang der Grossen Aa verläuft eine im kantonalen Richtplan bezeichnete Vernetzungsachse für Kleintiere, mitten durch das Camping-Areal. Im Detail handelt es sich um das «Engnis» Nr. 56 (Seesatz - Adewil), welches es bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen gilt. Durch die hiervor beschriebene Gewässerraumfestlegung wird diesem Aspekt jedoch bereits genügend Rechnung getragen.

#### **Hecken**

Im Gebiet Seeland befinden sich diverse im Zonenplan bzw. im Bau- und Zonenreglement (Anhang 9) als «Hecke» bezeichnete Naturobjekte. Hecken sind gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) auf bundesrechtlicher Ebene geschützt. Im weiteren gilt es diese gemäss Art. 30 BZR zu erhalten und pflegen. Zudem hat der Grundeigentümer die Hecke bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen.

## **6.2 Berücksichtigung Richtplan Seeland**

### **Grundsätze des Richtplans**

Der kommunale Richtplan «Seeland» wurde ursprünglich erstellt, um die Entwicklung im entsprechenden Gebiet zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Relevante Aspekte waren dabei unter anderem der Naturschutz, der Camping, die Sportanlagen sowie die angrenzende Wohnnutzung im Seesatz und der dazwischenliegende, grüne, nicht mit Hochbauten überbaubare Bereich. Dem Richtplan liegen folgende Grundsätze zu Grunde:

- Im Bereich des Seeufers sind grundsätzlich keine neuen Bauzonen zulässig.
- Allfällige Neubauten sind konzentriert zu erstellen.
- Intensive Nutzungen sind über die Seelandstrasse zu erschliessen und sollen sich an dieser aufreihen.
- Zwischen der Freizeit- und der Wohnnutzung soll ein Grüngürtel als Puffer bestehen bleiben.
- Die Wohnnutzung soll sich von der Freizeitnutzung abgrenzen.

Diesen Grundsatzüberlegungen wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

### **Nutzungsbeschränkung Fläche Campingplatzerweiterung**

Gemäss Richtplan Seeland ist die Fläche des heutigen Überlaufparkplatzes als grüne, temporär genutzte Fläche zu interpretieren. Daher soll die Fläche der Campinplatz-Erweiterung grundsätzlich nur genutzt werden, wenn der Campingplatz ausgelastet ist. In der Konsequenz bedeutet dies, dass auf der neuen Campingplatzfläche keine Dauermietplätze, keine festen Bauten und keine Winterabstellplätze anzubieten sind.

## **6.3 Nutzungskonflikte**

Durch das geplante Vorhaben im Gebiet Seeland lassen sich insbesondere die folgenden möglichen Nutzungskonflikte erkennen:

Nutzungskonflikt 1

### **Badi-Nutzung vs. Wettkämpfe / Ausbildung**

Die bestehende Liegewiese im Strandbad Sempach ist in den Sommermonaten durch Badegäste gut ausgelastet und soll in Zukunft auch für die Durchführung von Ausbildungen und Wettkämpfen von Seiten der SLRG genutzt werden. Um dem dadurch entstehenden Nutzungskonflikt Einhalt zu bieten, zeigt sich die SLRG bei der Planung von Wettkämpfen sehr flexibel. Einerseits finden solche lediglich ca. 2 - 4 mal im Jahr statt, andererseits sollen diese eher zu Beginn und am Ende der Badesaison, wenn erwartungsgemäss weniger Badegäste erwartet werden, durchgeführt werden. Trainings und Kurse finden hingegen öfter statt, bringen jedoch weitaus weniger Besucher bzw. Teilnehmer mit sich.

Abschliessend bedingt die neue Nutzung als Wettkampf- und Ausbildungsgelände keine festen Bauten und Anlagen im entsprechenden Bereich des Strandbads. Finden keine Veranstaltungen statt, steht die gesamte Fläche nach wie vor den Badegästen zur Verfügung.

Nutzungskonflikt 2

### **Schwimmbereich für Wettkämpfe vs. Schutzverordnung**

Die SLRG benötigt für die Durchführung von Ausbildungen und Wettkämpfen einen dafür definierten Schwimmbereich inklusive eines genügend grossen, flachen Gewässerzugangs. Dieser ist am nördlichen Bereich des Seebads angedacht. Gemäss Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer kommt dieser abseits der gewässerüberlagernden «Ruhezone A» zu liegen, in welcher sportliche Aktivitäten während des ganzen Jahres unzulässig sind. Im Weiteren sind im Gewässer keine festen Infrastrukturanlagen vorgesehen.

Nutzungskonflikt 3

### **Nutzungsintensivierung vs. Natur- und Landschaftsschutz**

Das geplante Vorhaben im Gebiet Seeland bringt eine Nutzungsintensivierung an sensibler Lage, innerhalb der Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer, mit sich.

Im Rahmen der vorliegenden Planung bzw. der Machbarkeitsstudie wurde diesem Aspekt Rechnung getragen. Neue Bauten und Anlagen sollen lediglich im Bereich der bereits heute bebauten Bereiche realisiert werden.



Dazu ist eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude vorgesehen, um keine zusätzlichen Grün- und Freiräume beanspruchen zu müssen. Auch sollen möglichst viele Synergien unter den diversen Interessengruppen genutzt werden. Im Weiteren kommen die geplanten Erneuerungs- bzw. Erweiterungsvorhaben so weit als möglich entfernt vom Seeufer zu liegen. Der im Rahmen der Ortsplanungsrevision auszuscheidende Gewässerraum wird dabei berücksichtigt.

#### **Parkierung**

Nutzungskonflikt 4

Obwohl das Gebiet Seeland mit einem grossflächigen und bewirtschafteten Parkplatz sowie einem temporär zur Verfügung stehenden Überlaufparkplatz ausgestattet ist, entstehen teilweise Engpässe bei den Parkierungsmöglichkeiten. Der Parkplatz wird von zahlreichen Nutzergruppen (Sportclubs, Camping-, Restaurant-, Badegäste etc.) genutzt und dessen Auslastung ist stark von der Saison sowie der Witterung abhängig. Demnach entstehen die grössten Kapazitätsengpässe an schönen Sommertagen während des Wochenendes. Parkplatzsuchende müssen teilweise abgewiesen werden, wonach diese auf weiter entfernte Parkierungsmöglichkeiten ausweichen.

Die vorgesehene Nutzungsintensivierung im Gebiet Seeland erfolgt primär ausserhalb der bisherigen Hauptnutzungsphase. Trotzdem erhöht sich das Risiko von Parkplatzengpässen, insbesondere weil der Überlaufparkplatz durch die geplante Campingerweiterung an Kapazität einbüsst. Aus diesem Grund wird für die Baubewilligung der für die Nutzungserweiterung erforderlichen Bauten- und Anlagen ein Mobilitätskonzept vorausgesetzt. Dieses soll die Fahrtzahl, die Parkierungsthematik sowie weitere verkehrstechnische Belangen klären und entsprechende Lösungen aufzeigen.

Im Weiteren gilt es für potenzielle und sporadisch stattfindende Events, etwa von Seiten der SLRG, veranstaltungsspezifische Lösungen zu finden. Die Förderung des Langsamverkehrs und/oder Shuttlebuss-Angebote ab Bahnhof Sempach Station gilt es zu prüfen.

## **6.4 Ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung**

### **Eingangssituation Seeland Sempach**

Die heutige Eingangssituation in Richtung See ist verbesserungswürdig und soll adäquater gelöst werden. Das geplante Vorhaben zur Weiterentwicklung des Seelands baut auf dem Bestand der Infrastrukturbauten auf und bindet die über Jahre entstandenen Einzelbauten zu einer Einheit zusammen. Eine Staffelung der Gebäude in Höhe und Lage ermöglicht dabei städtebauliche Hierarchien und lässt angemessene Gebäudeproportionen in Anbetracht des Bestandes zu. Somit bietet die Entwicklung im Gebiet Seeland die Chance eine architektonische Verbesserung herbeizuführen und die städtebauliche Situation zu klären.

### **Weiterentwicklung Camping**

Der Camping befindet sich an sensibler Lage, wonach der ortsbaulichen und landschaftlichen Eingliederung mit den folgenden zu berücksichtigen Punkten Rechnung getragen werden soll:

- Die Gebäudefläche (Fussabdruck) der künftigen zweigeschossigen Erweiterungs- bzw. Ersatzneubauten der Sanitärgebäude haben sich an den bisherigen Bauten zu orientieren. Der heutige Grundriss soll dabei um maximal ca. 25 % vergrössert werden können.
- Das Grundstück des erweiterten Campinggeländes soll analog der bisherigen Praxis mit einer Hecke gegen Aussen abgegrenzt werden.

### **Glamping-Nutzung**

Betreffend den Ausbau des «Glamping»-Angebots sind in den entsprechenden Bereichen innerhalb des Campings diverse neue Mietunterkünfte geplant. Dabei wird bewusst auf das Ortsbild geachtet und standardisierte Unterkünfte gewählt, die sich in die natürliche Umgebung einbetten.

### **Grün- und Freiräume**

Im Weiteren bleiben die bestehenden Grünstrukturen bestehen, da im Rahmen der vorliegenden Planung kaum zusätzlichen Freiflächen bebaut bzw. beansprucht werden.

### **Qualitätssicherung**

Für gewisse Bereiche des Seelands wird die maximale Gesamthöhe auf 8.00 m erhöht. Eine solche ist jedoch nur zulässig, sofern die Verträglichkeit des Baus bzw. dessen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR nachgewiesen werden kann.

## **6.5 Ökologischer Ausgleich**

Die durch die vorliegende Planung entstehende Nutzungsintensivierung im Gebiet Seeland soll über das bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthaltene Projekt zum Uferschutz und zur ökologischen Aufwertung im Bereich zwischen Seewasserwerk und Festhalle erbracht werden. Es ist vorgesehen, das Projekt 2021 anzugehen und in den nachfolgenden Jahren umzusetzen.

Die Nutzungsintensivierung im Uferbereich zwischen Seewasserwerk und Festhalle wird aus Sicht des Stadtrats weniger durch die (bestehenden und künftigen) Nutzungen im Gebiet Seeland (Badi, SLRG, Camping) bestimmt, als durch das allgemeine Freizeitverhalten der Bevölkerung. Die Frage, welche Bereiche künftig der Natur vorbehalten und welche öffentlich zugänglich sind, und wie diese räumlich voneinander getrennt werden, wird im hiavor genannten Projekt zum Uferschutz und zur ökologischen Aufwertung überprüft und geklärt.

## 6.6 Mobilitätsnachweis

Das über die Seelandstrasse erschlossene Gebiet Seeland weist bereits heute eine grosse Nutzungsvielfalt auf, welche ein entsprechendes Verkehrsaufkommen generiert. Neben dem Campingplatz, dem Restaurant sowie der Badi, erzeugen auch diverse Sportveranstaltungen und insbesondere der FC Sempach zahlreiche Fahrten, welche grösstenteils über den grossflächigen und bewirtschafteten Parkplatz abgewickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Nutzungsintensivierung im Seeland lediglich zu einer verhältnismässig kleinen Verkehrszunahme führen wird. Im Weiteren ist diese saisonal bedingt und lediglich an vereinzelt Tagen, beispielsweise bei Grossanlässen von Seiten der SLRG, spürbar erhöht.

Korporation

Das Angebot der Badi sowie des Restaurant bleibt in heutiger Form mehr oder weniger bestehen, wonach diese Nutzungen kein zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren.

Durch die neuen Gruppenunterkünfte ist hingegen mit einer geringfügigen Verkehrszunahme zu rechnen. Sofern diese nicht durch eine Veranstaltung von Seiten der SLRG belegt werden, ist pro Woche mit 5 - 10 Autos à 2.2 Fahrten sowie maximal einem Car à 2 Fahrten zu rechnen. Somit steigt das Verkehrsaufkommen um ca. 13 - 24 Fahrten pro Wochen.

SLRG

Ausgehend von den ausgewiesenen Zahlen gemäss Machbarkeitsstudie ist der entstehende Mehrverkehr im Gebiet Seeland grösstenteils auf die Angebotserweiterung durch die SLRG zurückzuführen. Besonders schwer fallen dabei die sporadisch stattfindenden Wettkämpfe ins Gewicht (ca. 3 Veranstaltungen à 300 Personen pro Jahr). Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass ein Grossteil der Teilnehmenden in Mannschaftsbussen anreisen wird. Im Weiteren erhöht sich der entstehende Mehrverkehr auch durch die Kurs- und Ausbildungsangebote (10 bzw. 15 Veranstaltungen à ca. 20 Personen). Für spezielle und vereinzelt stattfindende Grossanlässe lässt sich der entstehende Mehrverkehr kaum herleiten.

Zur Ermittlung einer Bandbreite an zusätzlich entstehenden Fahrten werden die hiervoor genannten Zahlen berücksichtigt. Im Weiteren wird eine Bandbreite an Personen angenommen, welche mit dem ÖV anreisen (Mannschaftsbusse bei Wettkämpfen werden dabei in dieser Kategorie berücksichtigt). Im Weiteren wird angenommen, dass im Schnitt 2.2 Personen in einem Fahrzeug anreisen und jedes Fahrzeug zwei Fahrten generiert (An- und Abreise), da die entsprechenden Personen den Tag über im Seeland verweilen und/oder in den Gruppenunterkünften übernachten. Wie in der Tabelle hiernach aufgeführt ist anzunehmen, dass die Angebotserweiterung der SLRG einen Mehrverkehr von 600 - 854 Fahrten pro Jahr generieren wird (exklusiv einzelner Grossveranstaltungen).

	Anzahl/ Jahr	Teiln./ Anlass	Pers./ Jahr	Pers. d. mit ÖV anreisen	Pers. d. mit PKW anreisen	Pers./ PKW	Fahrten/ PKW	Fahrten total
Wettkampf	3	300	900	40 - 60 %	360 - 540	2.2	2	327 - 491
Training	10	20	200	20 - 40 %	120 - 160	2.2	2	109 - 145
Ausbildung	15	20	300	20 - 40 %	180 - 240	2.2	2	164 - 218
Total	28	340	1'400	33 - 53 %	660 - 939	2.2	2	600 - 854

Tab. 5 Herleitung der Fahrtenzahl durch das neue Nutzungsangebot von Seiten der SLRG

Für spezielle und vereinzelt stattfindende Grossanlässe lässt sich der entstehende Mehrverkehr kaum abschätzen. Dazu sind veranstaltungsspezifische Lösungen zu suchen. Denkbar ist die Nutzung des Überlaufparkplatzes im südlichen Bereich des Seelands oder im Bereich der Seevogtei. Ein Shuttlebus-Angebot ab Bahnhof Sempach ist ebenfalls in Betracht zu ziehen.

TCS

Durch das neue Konzept des TCS-Campings, inklusive der geplanten Erweiterungsfläche, kann die maximale Auslastung von heute 95'000 Übernachtungen auf rund 101'000 Übernachtungen pro Saison erhöht werden. Einhergehend ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass neu zusätzliche 30 «Glamping»-Plätze angeboten werden. Durch die damit einhergehende Verlegung der bisher am Standort bestehenden Saisonplätze in den Bereich der Camping-Erweiterung ist keine Verkehrszunahme zu erwarten. Hingegen wird dadurch die Kapazität des insbesondere an den Spitzentagen der Badesaison genutzten Überlaufparkplatzes etwas reduziert.

Für die Ermittlung der zusätzlichen Fahrtenzahl, generiert durch die Erweiterung des «Glamping»-Angebots, wird die Betriebszeit von 210 Tagen in Hauptsaison (Mitte Juni - Mitte August), Zwischensaison (Anfang Mai - Mitte Juni / Mitte August - Ende September) und Nebensaison (April / Oktober) unterteilt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die 30 «Glamping»-Plätze in der Hauptsaison zu 90 - 100 %, in der Zwischensaison zu 50 - 70 % und zur Nebensaison zu 20 - 50 % ausgelastet sind. Im Weiteren wird in der Berechnung geschätzt, dass jeder zusätzliche «Glamping»-Platz im Schnitt 1.2 Fahrten pro Tag generiert. Somit entstehen pro Jahr ca. 3'987 - 5'508 Fahrten pro Saison oder durchschnittlich 19 - 26 Fahrten pro Tag während der Saison.

Saison	zusätzliche Plätze	Fahrten / Platz u. Tag	Dauer der Saison	Auslastung	Fahrten / Saison	Fahrten / Tag
Hauptsaison			60 Tage	90 - 100 %	1944 - 2160	32 - 36
Zwischensaison	30	1.2	90 Tage	50 - 70 %	1620 - 2268	18 - 25
Nebensaison			60 Tage	20 - 50 %	423 - 1080	7 - 18
Total	30	1.2	210 Tage	53 - 73 %	3987 - 5508	19 - 26

Tab. 6 Herleitung der zusätzlichen Fahrtenzahl durch die Erweiterung der «Glamping»-Nutzung

Die Campinggäste werden ihr Fahrzeug grundsätzlich auf dem Campingareal parkieren. Allfällige Zweitautos und Tagesbesucher benutzen den bestehenden Parkplatz der Korporation. Von Seiten des Campingplatzs wird der Bedarf an Parkplätzen deshalb kaum steigen.

Fazit

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass sich der entstehende Mehrverkehr im Gebiet Seeland in Grenzen hält. Eine starke Zunahme an Fahrten ist lediglich an vereinzelten Tagen, während Grossanlässen oder Wettkämpfen von Seiten der SLRG, zu erwarten. Mit dem grossflächigen Parkplatz sowie den in Sempach bestehenden Überlauf-Parkings (Seeland und Seevogtei) bestehen genügen Parkierungsmöglichkeiten.

### **Mobilitätskonzept**

Da sich die Auswirkungen auf den Verkehr zum aktuellen Zeitpunkt nur schwer abschätzen lassen, gilt es bei Vorhaben im Gebiet Seeland, die Mehrverkehr verursachen, ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 9 Abs. 2 des Parkplatzreglements der Stadt Sempach zu erstellen. Dieses ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe auszuarbeiten und wird für eine Baubewilligung vorausgesetzt. Im Mobilitätskonzept gilt es den entstehenden Mehrverkehr, die Parkplatzsituation sowie weitere verkehrstechnische Belangen im Detail aufzuzeigen bzw. entsprechende Lösungen zu präsentieren. Insbesondere sollen die Einfahrt zur Luzernerstrasse, die angrenzenden Wohnquartiere sowie die nahegelegenen grösseren Parkplätzen wie Coop und B. Braun umfassend berücksichtigt werden. Ferner soll im Rahmen des Mobilitätskonzeptes auch das periodische Reporting sowie die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Sempach aufgezeigt werden.

Neben den hiervor aufgeführten Punkten hat das Mobilitätskonzept nach Art. 9 des Parkplatzreglements die folgenden Inhalte zu behandeln:

- a) Nachweis, warum der Bedarf an Abstellplätzen nachhaltig tiefer oder höher ist als bei einer herkömmlichen Nutzung (z.B. Studentenwohnungen, Alterswohnungen oder besondere Lage).
- b) Massnahmen bei Unterschreiten der Werte nach Artikel 5 des Parkplatzreglements, damit der reduzierte Parkplatzbedarf für die Nutzer genügend ist: Carsharing, Cargobike, attraktive Veloabstellplätze, Beiträge an ÖV-Abonnemente, Autoverzichtserklärung der Bewohner, Rückfallebene für nachträglich zu erstellende Parkfelder, o.ä.
- c) Controlling, mit dem sichergestellt wird, dass die Voraussetzungen für den geänderten Bedarf an Abstellplätzen weiterhin erfüllt und die geänderte Anzahl Abstellplätze richtig sind.

Zusätzlich gilt es die Ausführungen unter Ziffer 6.7 in geeigneter Weise im Mobilitätskonzept zu berücksichtigen.

## 6.7 Parkierungskonzept

Durch die vorgesehene Campingplatz-Erweiterung kommt dieser künftig 30 m näher am bestehenden Wohnquartier «Seesatz» zu liegen. Einhergehend reduziert sich auch die Fläche des heutigen Überlaufparkplatzes. Aus diesen Gründen soll die Nutzung bzw. Parkierung auf dem Überlaufparkplatz neu geregelt werden, wozu ein Mobilitätskonzept gemäss Ziffer 6.6 vorausgesetzt wird. Ergänzend sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Einführung Parkierungskonzept,
- Erstellung von Zonenrandbepflanzungen,
- Verbesserung der versickerungsfähigkeit des Bodens.

### Parkierungskonzept

Um eine geordnete Parkierung auf dem Überlaufparkplatz zu gewährleisten, soll künftig ein Parkierungskonzept eingeführt werden. Als Grundlage dazu wurden verschiedene Varianten betreffend Parkierung ausgearbeitet und im Nachgang mit dem Grundeigentümer (Korporation Sempach), dem Betreiber des Campingplatzes (TCS) sowie den Anstössern im Quartier «Seesatz» konsolidiert. Als bestmögliche Lösung wurde die Variante 2 «mittleres Szenario» mit rund 240 Parkplätzen bestimmt.

Wie aus der aufgezeigten Parkierungsvariante hervorgeht, ist die südliche, trapezförmige Teilfläche auf der Parzelle Nr. 444 kaum für eine geordnete Parkierung geeignet. Dies ist insbesondere auf deren Form sowie die erschwerte Zu- und Wegfahrt zurückzuführen. Aus diesem Grund soll die entsprechende Fläche ausgezont werden und grundsätzlich nicht mehr für die Parkierung zur Verfügung stehen. In Ausnahmefällen, beispielsweise bei Grossanlässen, soll das Parkieren jedoch nach wie vor gestattet sein (ca. 5 Mal im Jahr). Dazu ist die Einweisung der Fahrzeuge durch Personal zu gewährleisten.



Abb. 14 Skizze Parkierungskonzept Variante 2 «mittleres Szenario»

### **Zonenrandbepflanzung**

Es ist davon auszugehen, dass die heutige Fläche des Überlaufparkplatzes über die kommenden Jahre stärker ausgelastet sein wird, was insbesondere auf den steigenden Nutzungsdruck durch Erholungssuchende zurückzuführen ist. Um die diversen Nutzungen im Seeland, insbesondere aber die Wohnnutzung von der Freizeitnutzung, voneinander trennen zu können, sollen entlang der Zone für Sport- und Freizeitanlagen «u» (Überlaufparkplatz) Zonenrandbepflanzungen erstellt werden. Zwischen Camping und dem Überlaufparkplatz soll eine dichte Naturhecke entstehen, wodurch der Campingplatz vom Überlaufparkplatz getrennt wird. Gegenüber dem Quartier «Seesatz» soll eine dichte Grenzbegrünung geschaffen werden. Diese dient in erster Linie dem Sicht- und Immissionsschutz, insbesondere zur Vermeidung von Störungen der Bewohner der benachbarten Häuser aufgrund der Sonnenlicht-Reflektion der parkierenden Fahrzeuge. Bei der Erstellung der Hecke ist im Bereich der Parzelle Nr. 1110 eine minimale Aufschüttung von wenigen cm vorzunehmen, sodass anfallendes Regenwasser nicht ins Quartier «Seesatz» zurückfliessen kann (vgl. auch Ausführungen hiernach).

### **Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens**

Durch die stetige Zunahme an parkierenden Fahrzeugen auf dem Überlaufparkplatz, hat sich der Boden zunehmend verdichtet. Dies hat zur Folge, dass anfallendes Regenwasser, gerade bei Starkniederschlag, kaum mehr versickern und dadurch zu Überschwemmungen führen kann. Daher sind die Fahrgassen als begrünte, befahrbare und versickerungsfähige Flächen in Form von Schotterrasen und die Standflächen als befahrbare Wiesen auszubilden. Allenfalls gilt es ein Bodengutachten zu erstellen.

## **6.8 Bauzonenkapazität**

Durch die Änderungen entstehen keine neuen Einwohnerkapazitäten. Auch eine relevante Zunahme der Arbeitsplätze infolge der Nutzungsintensivierung im Gebiet Seeland ist nicht zu erwarten.

## **6.9 Mehrwertabgabe**

Das Areal ist nicht mehrwertabgabepflichtig, da es sich weder um eine Einzonung handelt (§105 Abs. 3 PBG) noch um ein Gebiet mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht. Auch geht mit der vorliegenden Planung kein Erlass oder eine Änderung eines Bebauungsplans (§105 Abs. 3bis PBG) einher.

## **7. Verfahren**

Das im vorliegenden Bericht beschriebene Vorhaben zur Entwicklung im Gebiet Seeland erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Stadt Sempach. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten sowie zu den Anpassungen aufgrund des durchgeführten Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens sind dem separaten Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu entnehmen.



## Anhang: Machbarkeitsstudie der B2G Architekten

### Anhang A Machbarkeitsstudie Seeland

*(Stand Juni 2020, wurde nach der Vorprüfung/Mitwirkung nicht nachgeführt)*



Anhang

B2G

**INHALT**

- Bearbeitungspereimeter
- Entwicklungsschritte
- Machbarkeit
- Grundrisslayout
- Analogien | Stimmungsbild

B2G

**BEARBEITUNGSPERIMETER**

Anhang

B2G



SITUATION BESTAND  
05.06.2011/B

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

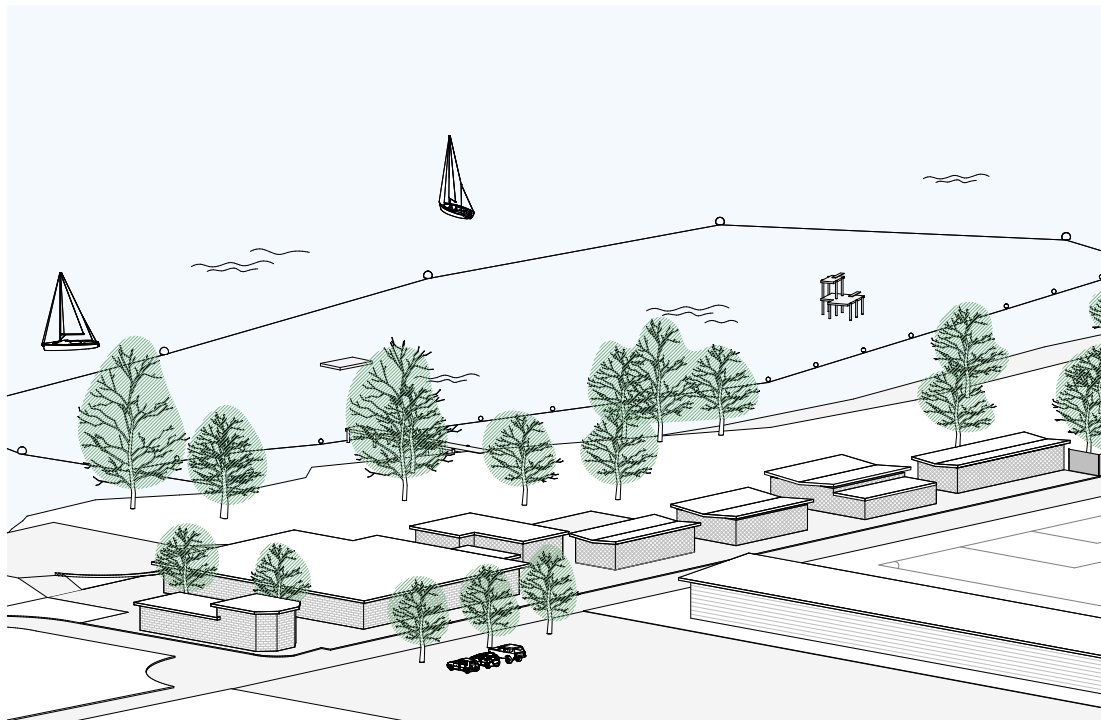
B2G



BEARBEITUNGSPERIMETER  
05.06.2011/B

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

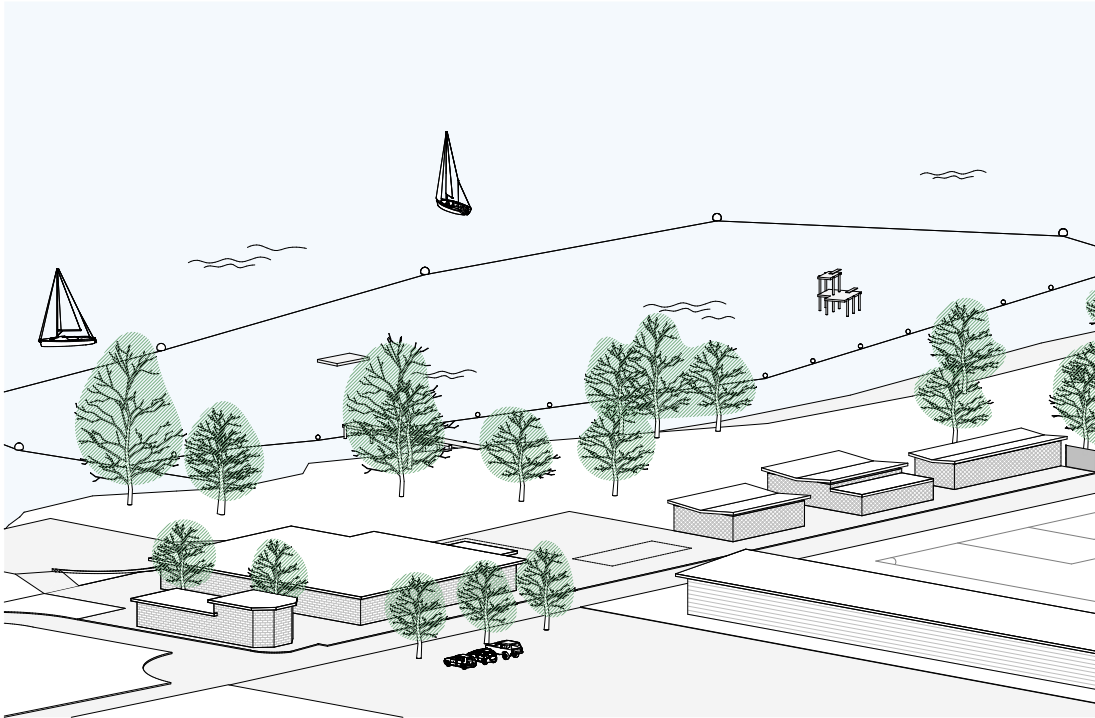
Anhang



B2G

Anhang

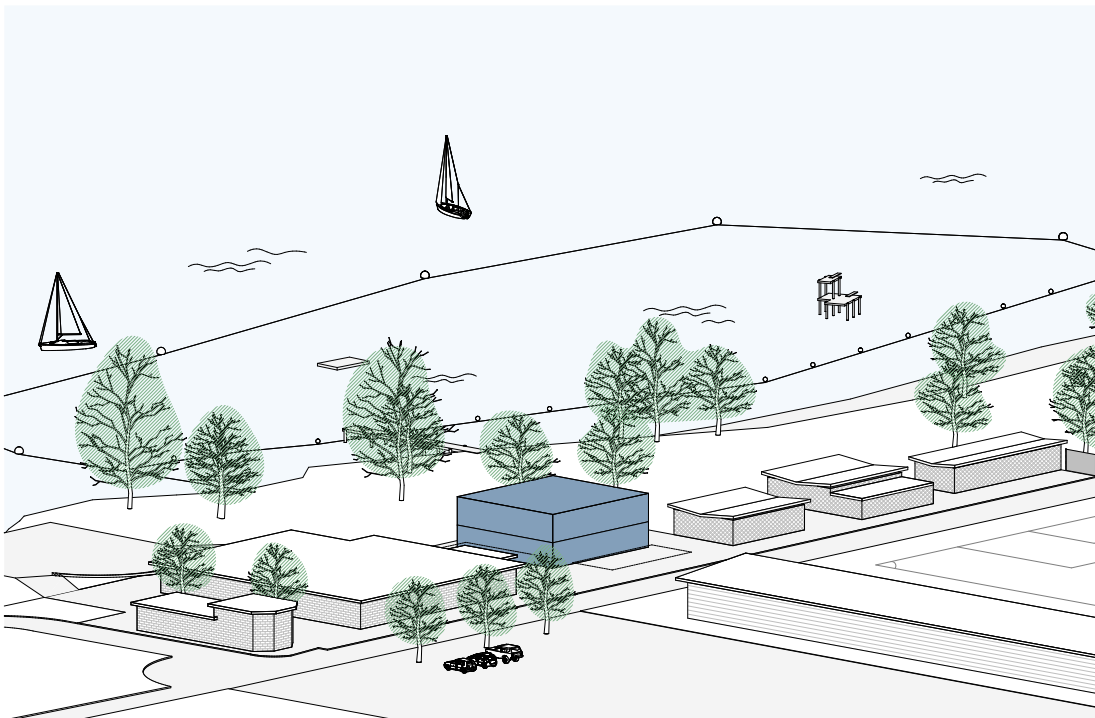
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 2  
05.06.2017B

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

B2G

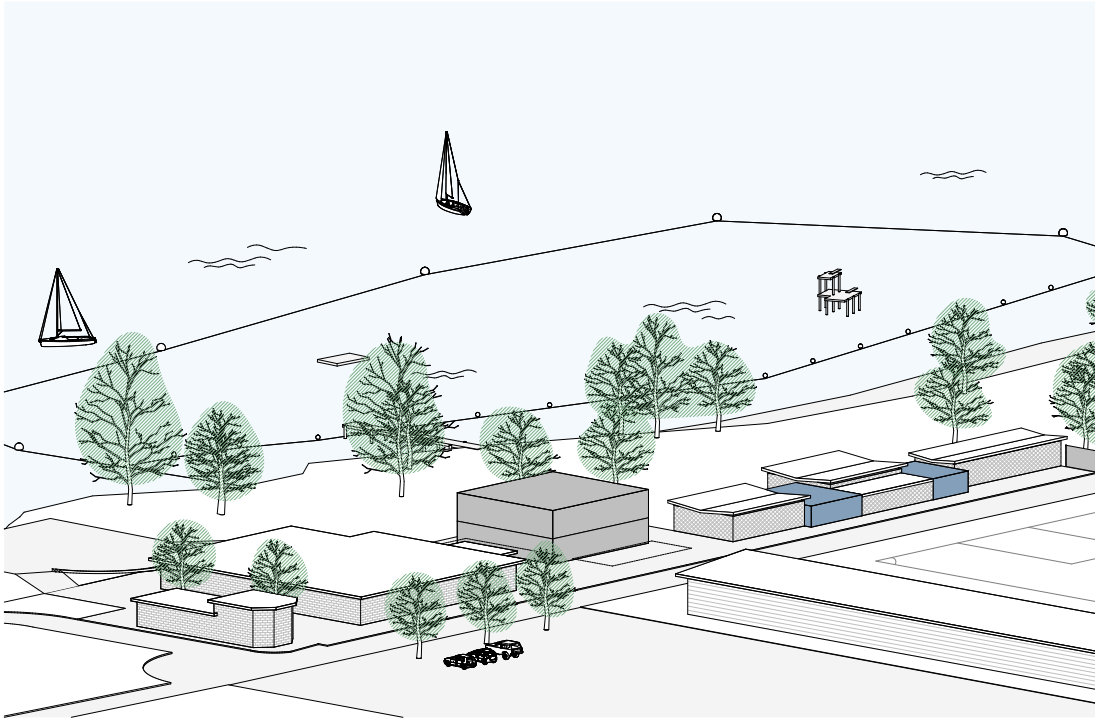


ENTWICKLUNGSSCHRITT 3  
05.06.2017B

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

Anhang

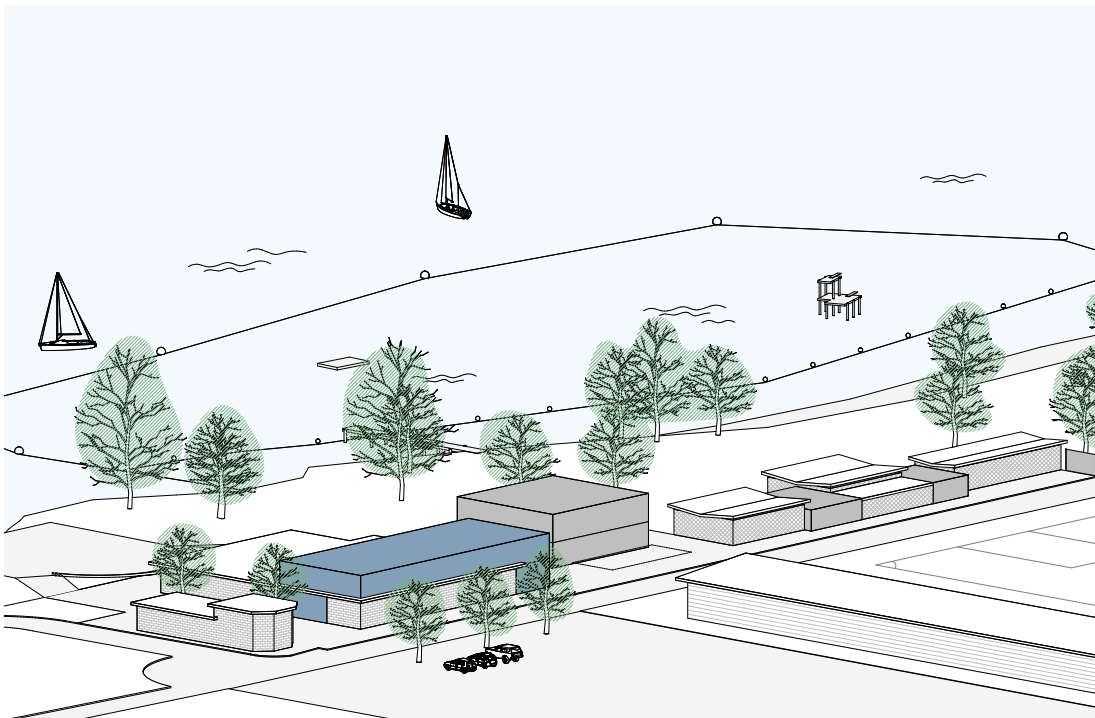
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 4  
05.06.2019

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

B2G

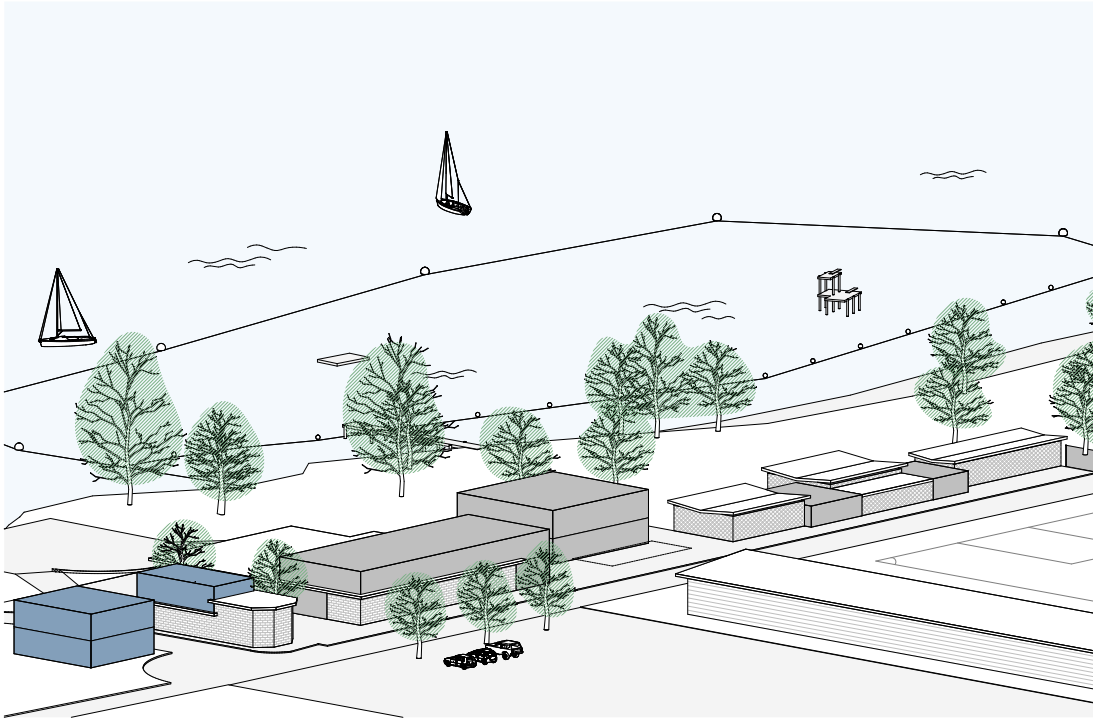


ENTWICKLUNGSSCHRITT 5  
05.06.2019

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

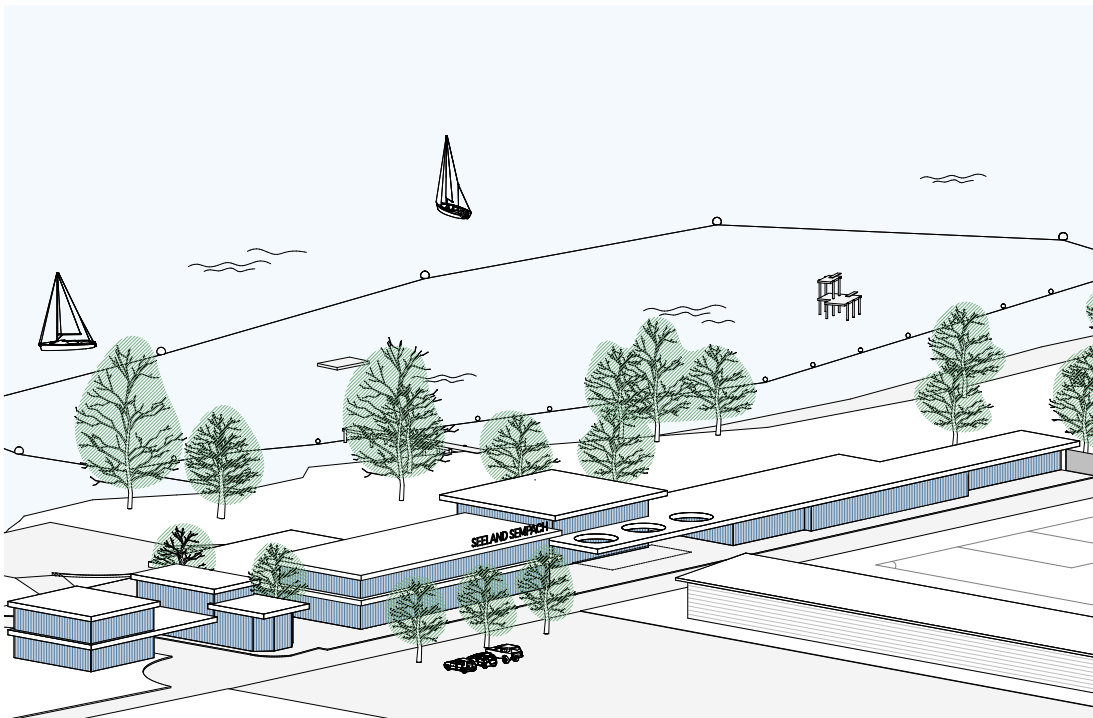
Anhang

B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 6  
05.06.2019

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach  
B2G

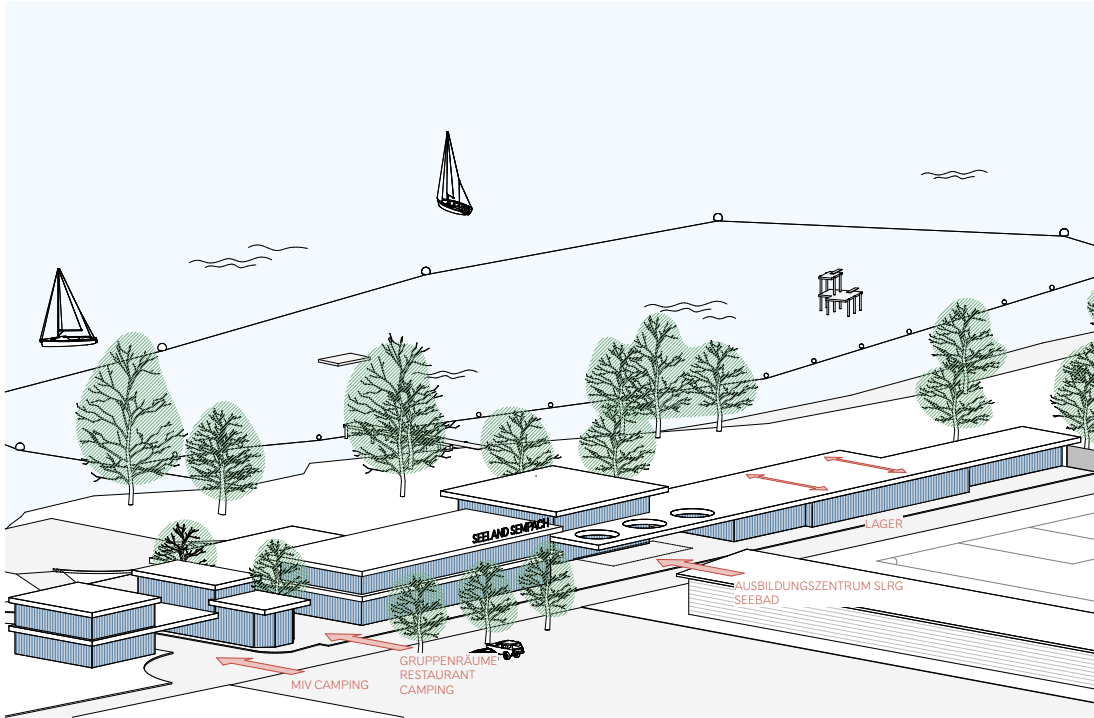


ENTWICKLUNGSSCHRITT 7  
05.06.2019

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

Anhang

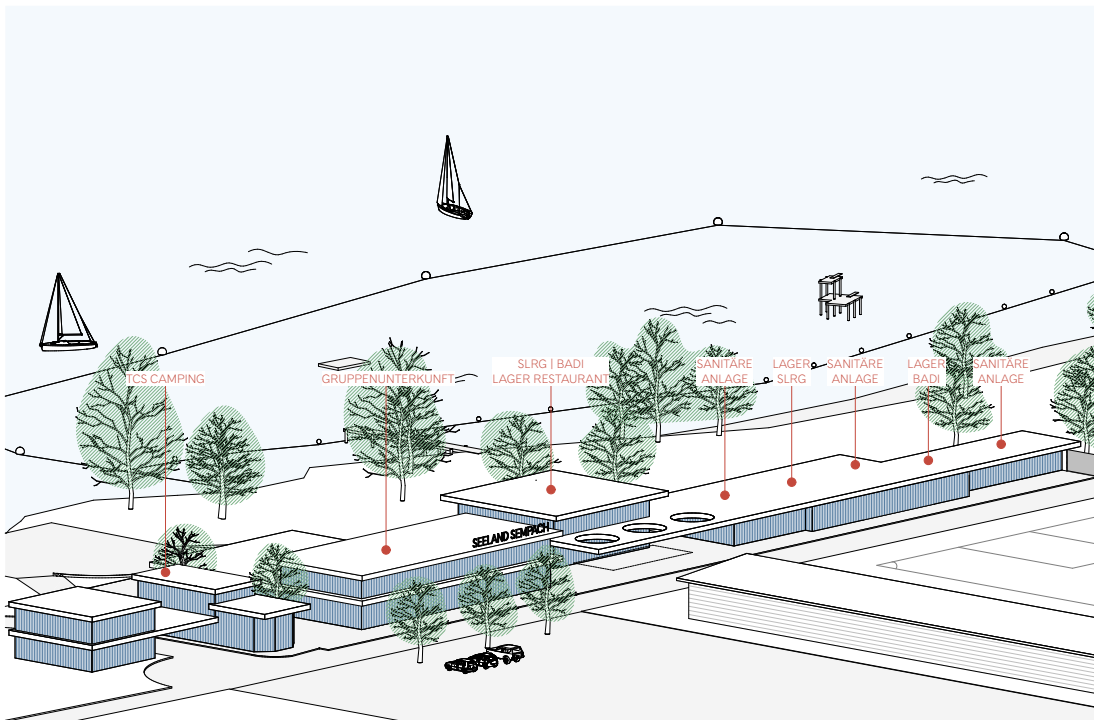
B2G



ERSCHLIESSUNG  
05.06.20 | 11b

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

B2G

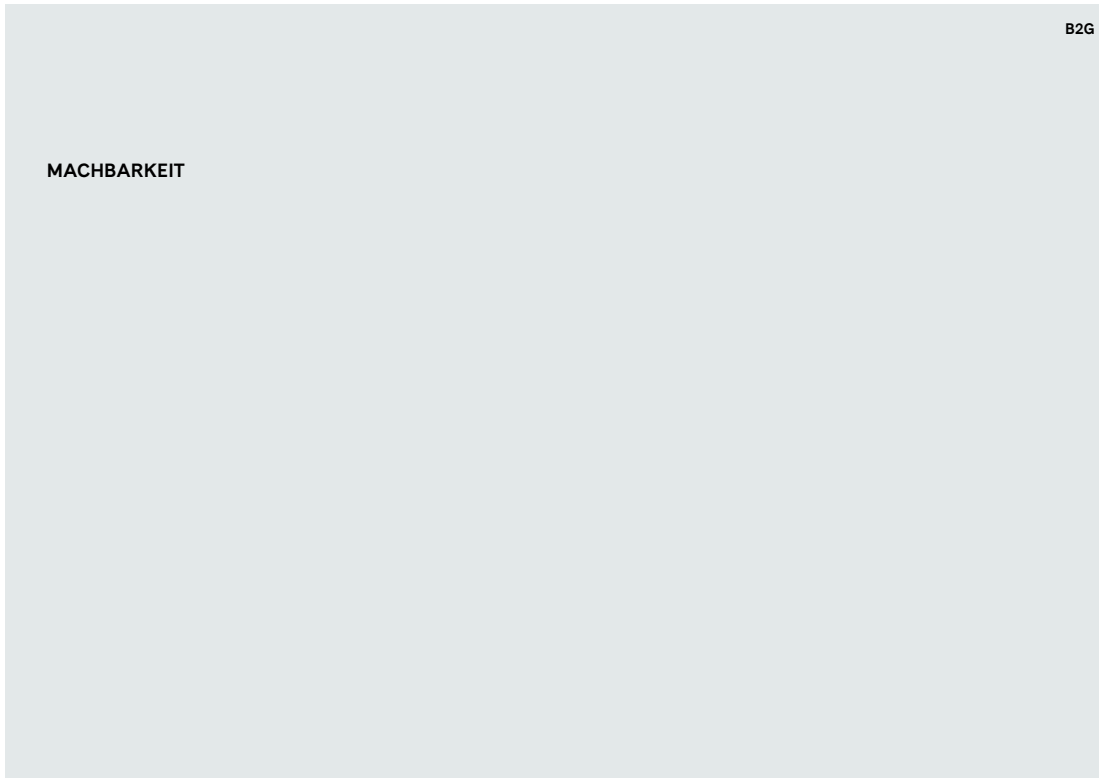


NUTZUNG  
05.06.20 | 11b

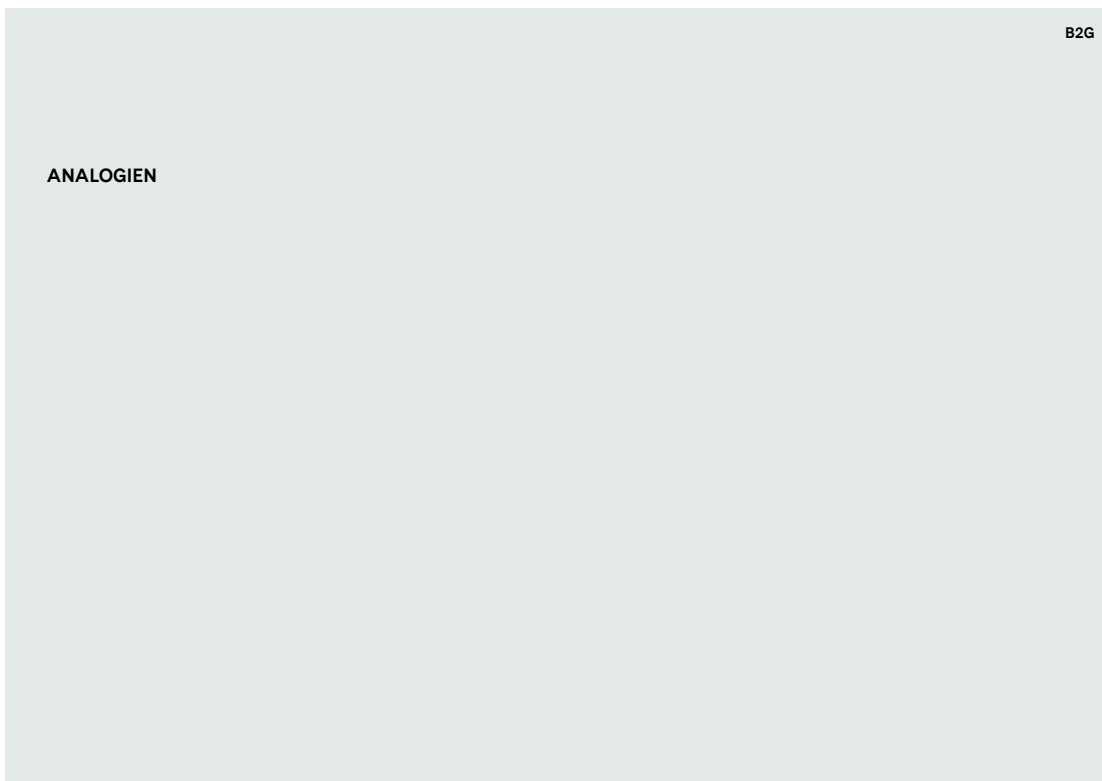
Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach



Anhang



Anhang



Anhang

B2G



Lido Samen



Limmatplatz Zürich

## Anhang B Bericht zur Machbarkeitsstudie Seeland

*(Stand Juni 2020, wurde nach der Vorprüfung/Mitwirkung nicht nachgeführt)*

B2G

Inhalt

1. Ausgangslage	3-5
2. Standortevaluation	5-6
3. Ziele	6-8
4. Nutzerbedürfnis	9-10
5. Nutzungsanforderungen	10-11
6. Nutzungsintensivierung	11-12
7. Konzept	12-14
8. Raumprogramm	15-18
9. Machbarkeitsstudie	18-19

- 2 -

05. Juni 2020

AREAL  
TCS CAMPING

Auf dem Areal Seeland wird seit 1959 ein öffentlich zugänglicher Camping geführt, dessen Infrastruktur in den letzten Jahrzehnten laufend den Bedürfnissen der Nutzern angepasst wurde. Dank seiner Lage sowie dem Ausbaustandard gehört der TCS Camping Sempach heute zu den 100 beliebtesten Campings in Europa. Ein Alleinstellungsmerkmal, welches nur mit einem weiteren Camping in der Schweiz geteilt werden muss.

Das hohe Potenzial vom heutigen 4-Sterne Camping zeigt die starke Übernachtungszunahme in den letzten Jahren. Im Jahr 2015 wurden rund 75000 Übernachtungen gezählt. 2016-17 konnten die Buchungen pro Jahr jeweils um 2500 gesteigert werden. Auf Grund des sehr warmen Sommers im Jahr 2018 stiegen die Übernachtungen auf rund 95'000 (davon 27'000 Saison-Übernachtungen), welche im Jahr 2019 gehalten werden konnte – einen Anstieg von mehr als 25% der Übernachtungen gegenüber 2015.

Eine Buchungszahl, die die aktuelle Campinginfrastruktur an ihre Grenzen bringt. Ein zusätzlich stützender und einer der den TCS Camping Sempach zum Handeln bewegt, ist die steigende Nachfrage an Camper-Kleinbusse. Im Jahr 2019 sind die Schweizer Zulassungen für Camper um rund 12% gegenüber dem 2018 gestiegen. Dazu kommt, dass auch immer mehr Familien mit einfachen Zeltten unterwegs sind. Nicht selten reisen diese Gäste mit dem Fahrrad, mit ÖV oder gar zu Fuss an. Gerade die Kunden mit einfacher Campingausrüstung haben entsprechend höhere Ansprüche an die Campinginfrastruktur.

Die Kundengruppe, welche zwar auf die eigene Campingausrüstung, aber nicht aufs Campingerlebnis verzichten will, wächst ebenfalls rasant. Der „Glamping“-Kunde wünscht eine komfortable Mietunterkunft, teilweise mit Heizung, Küchenausstattung und WC. Dieser Trend ist seit Jahren international und seit einigen Jahren auch in der Schweiz zu verfolgen.

Der nachfragebedingte Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur und mehr Gebäude auf dem Campingplatz bringt mit sich, dass weniger Fläche zur Bewirtschaftung übrigbleibt. Vor 30 Jahren hatte der Camping in Sempach rund 300 Saisonplätze. Heute gibt es auf der Fläche inklusiv der Erweiterung im Jahr 2007 noch 195 Saisonplätze. Durch den Ausbau der grossen Aa (1994), die neue Einfahrt und das Rezeptionsgebäude (2002), die Renaturierung des Seelers in der Naturschutzzone (2009) gingen viele Parzellen verloren. Heute beabsichtigt der TCS Camping Sempach, den neuen Bereich in Richtung Seesatz (Süd-Ost) um 30m zu verlängern und mit einer Laubhecke einzufassen.

AREAL SEEBAD

Auf dem Areal Seeland wird seit 1940er Jahre ein öffentliches Seebad geführt, dessen Infrastruktur in den letzten Jahrzehnten periodisch den Nutzerbedürfnissen angepasst wurde.

Das Seebad zählt jährlich rund 50'000 Badegäste. Die Mehrheit der Gäste stammen dabei vorwiegend aus der Region und übertreffen jene mit einem längeren Anfahrtsweg. Integraler Bestandteil dieser Badegästerzahl sind die Gäste des TCS Campings, die freien Zugang zum Seebad haben.

Die Nutzerzahl verteilt sich auf rund 80 Badetage je Saison in den Monaten Mai bis September. An heissen Sommertagen ist die Besucherzahl des Seebades dabei mit 3'000 pro Tag maximal ausgeschöpft.

05. Juni 2020

- 4 -

Tel. 04 142 90 90  
Mail: info@bzgarchitekten.ch  
Web: www.bzgarchitekten.ch

BZG ARCHITEKTEN SA AG  
Hildisriedenstrasse 2  
6204 Sempach

BERICHT MACHBARKEITSTUDIE SEELAND SEMPACH

Objekt 649 – SLRG-Ausbildungszentrum | Seeland Sempach  
Sempach 05. Juni 2020

Auftraggeber

KORPORATION SEMPACH  
SLRG Schweizerische Lebensrettungsgesellschaft  
TCS Camping Sempach

Auftragnehmer

BZG ARCHITEKTEN SA AG  
Hildisriedenstrasse 2  
6204 Sempach

Anhang

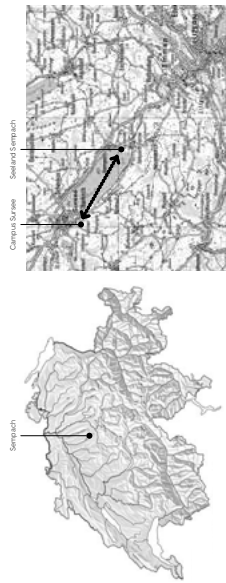
B2G

1. Ausgangslage

**EINFÜHRUNG** Das Gebiet Seeland Sempach liegt am süd-östlichen Ufer des Sempachersees und ist für die Region oberer Sempachersee das Symbol für Freizeit, Sport und Tourismus. Ein Teil des Gebiets wird für Sportanlagen und deren Infrastruktur sowie als öffentlicher Parkplatz genutzt. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des nachfolgenden Bearbeitungsperimeters. Der übrige Teil des Gebiets Seeland bildet den Rahmen für die vorliegende Machbarkeitsstudie und beinhaltet eine Fläche von 87'300 m<sup>2</sup>, welche heute als Campinganlage, als Seebad bzw. als öffentlich zugängliches Restaurant genutzt wird. Während der Sommersaison zählt das Seeland rund 50'000 Badegäste, 95'000 Übernachtungen auf dem Camping und rund 170'000 Besucher im Restaurant. Wobei die Badi auch von den Campinggästen und das Restaurant von den Bädler- sowie Campinggäste besucht wird.



B2G



Die Bilder zum Campus Seeland sind Screenshoten.

Sempach liegt westlich der Schwyz und ist optimal erschlossen.

3. Ziele

**EINFÜHRUNG** Die Korporation Sempach will auch in Zukunft das heutige Areal Seeland einer breiten Nutzerschaft zur Verfügung stellen. Dazu sollen sich die Einzelkomponenten gemäss den sich im Zeitgeist veränderten Nutzer-Anforderungen nachhaltig weiterentwickeln. Zusätzlich erachtet die Korporation Sempach eine Erweiterung im Sinne der Anforderungen des SLRG als erstrebenswert. Sie sieht dabei grosses Synergiepotenzial mit den bestehenden Nutzungsarten. Die Flächen, welche für die Zukunftsausrüstung des TCS Campings benötigt werden, werden innerhalb des heute bestehenden Campingperimeters angeordnet, respektive einem 30m Zuschlag in Richtung Seesatz (Süd-Ost) mit den zukünftigen Angeboten neu organisiert.

**Ziel: Ausbildung und Rettungsschwimmsport**

Mit dem neuen Standort in Sempach verfügt die SLRG im Wesentlichen zwei Schwerpunkte – Ausbildung und Rettungsschwimmsport. Als Kernaufgabe des Ausbildungszentrums sind die Standard-Ausbildungen der SLRG-Module im See für die Grundstufe und für die Experten- und Instruktorstufe anzusehen. Hierbei ist vorzusehen, dass die Sektionen, die Regionen oder auch internationale Institutionen die jeweiligen Ausbildungen im zukünftigen Ausbildungszentrum regional, national und international anbieten respektive durchführen können. Spezialthemen wie zum Beispiel der Sicherheitsdienst sollen zentral angeboten werden. Funktionale sowie zweckmässige Theorieräume für die jeweiligen Ausbildungen sollen eine interessante und der Erwachsenenbildungen gerechte Ausbildung ermöglichen. Weiter soll im Zusammenhang mit dem Lehrplan 21 ein Ausbildungsangebot der Wasserkompetenz nicht nur für die umliegenden Schulen und Schüler angeboten werden. Es sollen Schwerpunkte in der Lehrerausbildung zum Thema «Wassersicherheit macht Schule» angeboten und der Schwimmunterricht in freien Gewässern weiter gezielt gefördert werden.

Anhang

BZG

**AREAL SEELAND**  
**RES.**

Auf dem Areal Seeland wird seit 1976 ein öffentlich zugängliches Restaurant geführt, dessen Infrastruktur in den letzten Jahrzehnten periodisch den Bedürfnissen der Nutzer angepasst wurde. Die Infrastruktur des Restaurants umfasst zudem total 580 Innen- wie auch Aussenplätze. Das Restaurant ist an sieben Tagen in der Woche vom März bis Oktober und stark reduzierten Öffnungszeiten in den übrigen Monaten nutzbar. An guten Tagen werden dabei über 3000 und im Jahresdurchschnitt rund 460 Besucher pro Tag gezählt. Gesamthaft nutzen rund 170'000 Kunden während des Jahres das Restaurant.

**SLRG**

Die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) plant in Absprache mit der Grundeigentümersin «Korporation Sempach» ein nationales Sport- und Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen See» am Standort Bad Seeland Sempach zu realisieren. Die Standortevaluation der SLRG hatte vorwiegend aufgezeigt, dass sich das Gebiet des Seebads Seeland Sempach mit dem flachen Gewässerzugang (Strand) und die Nähe zum Campus Sursee als optimal für den zusätzlichen Ausbildungsbetrieb eignet. Nach der Realisation wird das «Ausbildungszentrum See» zum Pendant des sich bereits im Betrieb befindenden «Ausbildungszentrums Pool» im Campus Sursee und es entstehen optimale Bedingungen für ein überregional sowie international gedachtes Ausbildungszentrum der SLRG auf zwei anforderungsbedingten Standorten rund um den Seepachersee. Damit entsteht ein Angebot im Bereich Rettungsschwimmsport, dessen Nachfrage in ganz Europa vorhanden ist und das nachvollziehbar durch die SLRG abgedeckt werden kann.

2. Standortevaluation

**SLRG**

Das Sport- und Ausbildungszentrum soll zentral gelegen, möglichst einfach durch den ÖV und MIV erreichbar sein und einen stufenlosen Zugang zum Wasser aufweisen. Die Lage des Seebad Sempach erscheint dabei schweizweit zentral. Die gute Erschliessung und ausreichenden Parkplatzmöglichkeiten stärken den Standort zusätzlich. Das Areal der Badi verfügt durch den hohen Strandanteil über einen optimalen und in ausreichender Breite verfügbaren Gewässerzugang. Die unmittelbare Nähe zum vor kurzem fertiggestellten «Sport- und Ausbildungszentrum Rettungsschwimmen Pool» im Campus Sursee ist ein weiterer starker Faktor für den Standortvorteil Seeland Sempach.

Mit der Kombination zwischen «Pool und See» ist die gesamte Ausbildungsbreite der SLRG über zwei nahegelegene Standorte schweizweit abgedeckt. Fachkompetenzen der Experten und Instruktoressen sind somit zentralisiert und können in einer hohen Qualität vermittelt werden. Darüber hinaus wird eine zentralisierte Ausbildungsstätte und die dadurch mögliche Steigerung der Ausbildungsqualität die Wahrnehmung, die SLRG national als auch international stärken. Das Areal der Badi Seeland Sempach hat sich durch die schnell erkannten Eigenschaften als unabdingbaren Exklusivstandort für das neue Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen See» erwiesen.

BZG

**KORPORATION**

**Ziel: Bereitstellung ganzjähriger Übernachtungsmöglichkeit**

Eine Gruppenunterkunft soll das Angebot am oberen Seepachersee ergänzen und eine Möglichkeit anbieten, ganzjährig mehrtägige Veranstaltungen, Workshop, Klausuraufgabe, Lager, mit der SLRG verbundene Trainings-Weekends, etc. durchzuführen. Die Gruppenunterkunft ist klar keine Konkurrenz zum TCS Camping, sondern soll sein Angebot ergänzen und seine internationale Aufmerksamkeit zusätzlich stärken.

Durch die Komplementierung der Angebote mit der Gruppenunterkunft entstehen Chancen für die Region am oberen Seepachersee. Schulprojektwochen rund ums Thema Wasser, 1-2 Tage in der Vogeilwarte für Schulklassen, Forschungen und Entdecken beim Lernort am Seepachersee, Rathaus Museum und die geschichtsträchtige Historie von Sempach mit der Schicht bei Sempach (1886) und die Walkerpreis Stadt sind vorstellbar. Dazu kommen die mehrtägigen Veranstaltungen oder Trainingslager der SLRG. Alles Faktoren, die die Nachfrage im Gebiet Seeland Sempach erhöhen und Gäste in die Region locken. Zusätzliche Gruppenunterkünfte sollen diese Nachfrage ergänzend zum TCS Camping abdecken können.

**Ziel: Erhalt Liegeflächen und intakte Gebäude**

Die Korporation Sempach als Grundeigentümersin des Grundstückes 44.0 und der Bauten des Seebades sowie Restaurant unterstützt das Vorhaben der SLRG und des TCS. Da das Gewicht durch den Seepachersee und die Erschliessungstrasse jedoch stark begrenzt wird und die Liegefläche des Seebades ohnehin an ihre Grenzen stösst, setzt sie für die Entwicklung Seeland Sempach zwei zwingend einzuhalten Kriterien. Der Erhalt der bestehenden Liegeflächen und den kürzlich sanierten Sanitär- wie auch Restaurantanlagen muss gewährleistet werden. Einzig der Eingangsavallion mit der Kasse und dem Sanitätszimmer sowie die brachliegenden Flächen zwischen den Sanitäranlagen bilden den Perimeter für die Erweiterung des Ausbildungszentrums. Temporäre Einrichtungen für den Wettkampf- und Ausbildungsbetrieb dürfen im Bereich der Liegeflächen angebracht werden.

**Ziel: Unterstützung vorhaben TCS Camping**

Die Entwicklung des Areals TCS Camping liegt grundsätzlich in der Obhut der Bauvernehmerin. Die Korporation unterstützt die Weiterentwicklung und zukunftsorientierte Strategie des Campings. Sie tritt als Bauherrin der zusätzlichen Gruppenunterkünften auf und stellt sie dem TCS Camping zur Bewirtschaftung zur Verfügung und sichert die Erweiterung des 30m Korridors in Richtung Seesatz (Süd-Ost) zu.

**Ziel: Synergien nutzen**

Auf Grund der Verdichtung des Angebotes, der engen Platzverhältnisse im Bereich der Badi, Restaurant und TCS Camping sowie der Wichtigkeit der Leerräume für Liegeflächen und Campingplätze, sollen möglichst viele Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen geschaffen werden. Es sollen möglichst viele Räume Nutzungsübergreifend zur Verfügung stehen und eine Aneinanderreihung von gleichen oder ähnlichen Nutzungen vermieden werden.

Anhang

BZG

**Ziel: Zentralisierung**

Der Rettungsschwimmsport ist in der Schweiz derzeit auf einzelne Standorte beschränkt und wird auf Grund der materialintensiven Ausbildungen durch die jeweiligen Sektionen aufwendig betrieben. Sektionen, die nicht über geeignete Standorte verfügen, können nur mit grossem Aufwand die Disziplinen ausüben. Der Zugang zum Rettungsschwimmsport wird dadurch erheblich erschwert. Damit der Rettungsschwimmsport einer grösseren Anzahl von Sektionen zugänglich gemacht werden kann und der nationale Austausch der Athleten gefördert wird, ist ein nationales Rettungsschwimmsportzentrum notwendig. Dabei ist der Rettungsschwimmsport immer mit einem erheblichen Materialaufwand verbunden und dadurch für viele Sektionen auf Grund der fehlenden Anlagen nicht sinnvoll. Eine ausreichende Anzahl von Boards, Skis oder Böjen und dgl. Anzuschaffen ist für die Sektionen nicht umsetzbar. Hierbei soll das nationale Rettungszentrum Material für die Disziplinen zur Verfügung stellen.

**Ziel: Förderung Rettungsschwimmsport**

Ein Treffpunkt und Veranstaltungsort für die wichtigsten Disziplinen im freien Gewässer soll ermöglicht werden. Für die Sektion muss es dabei einfacher werden, Trainings auf den originalen Wettkampfanlagen zu veranstalten. Mit der notwendigen Infrastruktur sollen nationale und internationale Trainingswochen für Jugendliche, Breitensport oder Nationalkader angeboten und umgesetzt werden. Das Rettungsschwimmsportzentrum soll für die Durchführung von nationalen und regionalen Meisterschaften im Freiwasser genutzt und eine hohe Qualität der Wettkampfanlagen für optimale Bedingungen angeboten werden. Diese vorgesehenen Massnahmen werden durch einen internationalen Vergleich gestützt. Der Leistungssport im Rettungsschwimmen soll für die gesamten Schweiz gefördert werden.

TCS CAMPING

**Ziel: Nachhaltiges Wachstum**

Der TCS Camping Sempach soll auch in Zukunft zu den besten Campingplätzen der Schweiz/Europa gehören und dabei mit einer zukünftigen 5 Sterne-Infrastruktur den wachsenden Kundenbedürfnissen gerecht werden. Trotz den wachsenden Bedürfnissen von Kunden und Upgrade, wird ein moderates und nachhaltiges Wachstum angestrebt. Der Schwerpunkt liegt dabei vorwiegend beim Qualitätstourismus (weniger fix vermietete Saisonstellplätze)

**Ziel: Bereitstellung nachfragebedingter Infrastruktur**

Die wachsenden und über die Jahre immer wechselnden Kundenbedürfnisse erfordern mehr Gebäudlichkeiten für Aufenthaltsräume, Kochgelegheiten, Maschinenpark, Werkstatt, Lageräume für Reinigungsmittel und -Utensilien, Personalaufenthaltsraum und -Garderoben, Wellness usw. Dies hat zur Folge, dass die Infrastrukturanlagen in Zukunft auf die unterschiedlichen Bedürfnisse reagieren und angepasst werden müssen. Die baulichen Möglichkeiten sollen berücksichtigt werden.

**Ziel: Saisonverlängerung**

Durch die schöneren und länger andauernden Bedingungen ist der TCS Camping Sempach immer besser ausgebucht. Die Nachfrage für Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Campingareal ist über die heurige Saison hinweg vorhanden. Aus diesem Grund soll der Campingbetrieb auf 8 Monate (240 Tage) ausgebaut werden. Einen ganzjährigen Betrieb wird nicht angestrebt.

05. Juni 2020

- 7 -

BZG

Der Bereich südwestlich des Sanitärgebäudes 2, ca. 3000m<sup>2</sup> bietet sich an für weitere Mietunterkünfte welche voll erschlossen werden können. Die Saisonplätze in diesem Bereich gehen zu Gunsten der Mietunterkünfte verloren respektive sollen im Bereich des 30m Zuschlages neu angeordnet werden.

Im Zuge des Neubaus des Ausbildungszentrums SLRG kann der bestehende Eingangssavillon mit der Kasse und dem Bademeister- respektive Sanitätszimmer neu gedacht und in den Neubau integriert werden. Die heutige Eingangssituation in Richtung See ist unbefriedigend und soll adäquater gelöst werden. Eine zentrale Entsorgungsstelle für alle Nutzer auf dem Areal ist vorzusehen.

Bei der Neuorganisation der Anlage ist darauf zu achten, dass auf Grund der engen Platzverhältnisse die bebauten Fläche im Bereich der Hauptanlage auf ein Minimum zu reduzieren ist und keine Liegefläche bebaut wird.

b. Nutzungsanforderungen

KORPORATION

Mit den neuen Bausteinen des Ausbildungszentrums der SLRG, der Gruppenunterkunft und den Entwicklungsmöglichkeiten des TCS Campings Sempach soll die Chance genutzt werden, die gesamte Anlage im Gebiet Seeland in ein einheitliches architektonisches als auch betrieblich synergetisches Konzept zu wandeln. Städtebauliche Themen, Parkplatzorganisation wie aber auch Personenströme sollen hinterfragt und notfalls korrigiert werden. Zudem soll der Hauptzugang zur im nord-westen der Seelandstrasse liegenden Anlage geklärt und Entsorgungsanlagen an strategisch richtigen Orten angedacht werden. Für die Gruppenunterkunft soll ein adäquates Konzept ausgearbeitet werden, welches dem Anspruch des umschriebenen Nutzers entspricht und auch in Zukunft gefragt sein wird. Trotz den zusätzlichen Bauvolumen müssen intakte und kürzlich sanierte Bauten berücksichtigt werden und bestehen bleiben.

SLRG

Mit den neuen Infrastrukturbauten soll für die SLRG ein gesamtheitlich abgedecktes Angebot für den Rettungsschwimmsport in der Schweiz und über ihre Grenzen auf dem Areal des Seeland Sempach geschaffen werden. In Zukunft werden durch die SLRG am Standort Sempach Personen fachlich durch Theorieunterricht und praktisch durch Trainings- wie auch Wettkampfeveranstaltungen zu Rettungsschwimmern im Bereich «See» ausgebildet. Dies bedingt einerseits zwei schaltbare Theorieräume mit allen dazugehörigen Nebenräumen und Lageräume sowie andererseits temporäre Flächen mit nutzungsbedingten Einrichtungen im Bereich des Seestösses. Obwohl der Rettungsschwimmsport vermeidlich nur an schönen Sommertagen ausgebaut wird, setzt die SLRG klar auf einen ganzjährigen Betrieb. Denn die SLRG bildet Rettungsschwimmer für jede erdenkliche Weiterlage aus. Demzufolge bedingt ein ganzjähriger Betrieb auch behäuzte Übernachtungsmöglichkeiten. Entsprechende Übernachtungsmöglichkeiten sollen in Form von einer Gruppenunterkunft mit max. 50 Betten zur Verfügung gestellt werden. Eine Unterkunft, die eher an eine Jugendherberge oder Hostel erinnert wird durch die Korporation erbaut und durch den TCS Camping schlussendlich betrieben. Die Unterkunft soll als Ergänzung und Komplettierung des Angebotes vom Camping fungieren und wird nicht als Konkurrenz dazu gesehen.

05. Juni 2020

- 10 -

Anhang

BZG

4. Nutzerbedürfnis

**SLRG** Auf Grund des neuen Angebots der SLRG soll auf dem Areal des Seeland Sempach ein Ersatzneubau erbaut / respektive bestehende Bauten soweit angepasst werden, so dass die gestellten Bedürfnisse der SLRG usetzbar sind. Innerhalb des Seebads befinden sich im vorderen Teil in Richtung Camping die bestehenden Gebäude. Somit konzentrieren sich die Überlegungen über die Durchführung von Veranstaltungen auf den hinteren Bereich der Seebad in Richtung Vogelwarte und mögliche Infrastrukturbauten im Bereich der bestehenden Bauten. Gemäss einem zusammengefassten Raumprogramm wurden die Funktionen in einem Gebäude für das nationale Sport- und Ausbildungszentrum Rettungsschwimmen See aufgestellt und mögliche Abmessungen und Gestaltungen erarbeitet. Es sollen ökonomische, aber bedürfnisorientierte Räume geplant werden und möglichst viel Synergien mit den bestehenden Bauten respektive Nutzern geschaffen werden. In den zwei Ausbildungsräumen geht die SLRG von einer Personenbelegung von jeweils ca. 32 Personen pro Kurs aus. Zwei Ausbildungsräume sollen kombinierbar sein und max. für ca. 64 Personen einen angemessenen Ausbildungsplatz ermöglichen. Eine einfache Teeküche und Lager sowie ein Büro / Empfang, Lagerbereich für das Rettungsmaterial sowie ein Trocknungsraum für Neoprenanzüge und Westen sind einzuplanen. Der Strandbereich beinhaltet heute bereits einen Strandabschnitt, welcher derzeit jedoch mit einer Stufe gegenüber dem Landbereich ausgegliedert ist. Für ein mögliches Wettkampfgelände sind minimal 25m Strandabschnitt aber optimal 65m Strandabschnitt für die Veranstaltungen vorzusehen. Die 25m Strandabschnitt stellen den minimalen Zugang zum See dar, um die vorgesehene Disziplinen durchführen zu können. Mit 65m Strandabschnitt können auch Wettkämpfe optimal durchgeführt werden und für die vorgesehene Disziplinen stehen damit ausreichend Platz zu Verfügung.

Die nötigen Sanitären Anlagen für Wettkampf und Trainingsveranstaltungen sind in Kooperation mit dem Badebetrieb vorgesehen.

**TCS CAMPING** Entlang der grossen Aa im neuen Campingsareal und im hintersten Campingbereich süd-westlich des Sanitärgebäudes 3 stehen bereits einige Mietunterkünfte. Es kommen laufend neue Anfragen von Kunden und der Marke der Unterkunftsmöglichkeiten entwickelt sich rasant weiter. Der TCS will auch in Zukunft trendige Glamping-Angebote präsentieren und damit auch die Betriebsreihen durch eine neue Kundengruppe diversifizieren. Vorgesehen sind mobile, leicht auf- und abbaubare Unterkünfte, mit Strom- und teilweise auch mit Frisch- und Abwasseranschluss. Die Fahrrisbauten bleiben das ganze Jahr stehen und werden nur saisonal an Touristen vermietet. Dabei wird bewusst auf das Ortsbild geachtet und standardisierte Unterkünfte gewählt, die sich in die natürliche Umgebung einbetten.

Bestehende und neue Glampingzonen:

- Die Zone entlang der grossen Aa für Bungalows soll so erhalten und für zwei weitere IV Bungalows verlängert werden.
- Die Zone, wo heute Tipi-Zelte und PODs stehen soll weiter für mobile, leicht auf und abbaubare Unterkünfte mit Stromanschluss (ohne Frisch- und Abwasser) erhalten bleiben.

05. Juni 2020

- 9 -

BZG

TCS CAMPING

Der Standort für die neuen Glamping-Unterkünfte ist innerhalb des bestehenden Campingperimeters angedacht. Auf der ausgewiesenen Fläche mit rund 3'000m<sup>2</sup> werden aktuell 27 Saison- und 7 Touristenplätze angeboten. Diese generieren in einem Jahr ca. 6'500 Übernachtungen. Im neuen Konzept sind an selber Stelle neu rund 30 Mietunterkünfte (Glamping) mit ca. 8'100 Übernachtungen (auf 180 Tage und 50% Auslastung) für das Glamping Angebot vorgesehen. Dies ergibt auf Grund des marktbedingten Neuangebots eine Erhöhung von ca. 1600 Übernachtungen pro Saison. Die ca. 30 Saisonstellplätze die den neuen Mietunterkünften (Glamping) weichen müssen werden auf der 30m Erweiterungsfläche in Richtung Seesatz (Süd-Ost) kompensiert. Voraussichtlich können mit dieser Fläche neu rund 4'500 Übernachtungen pro Saison generiert werden. Da in Zukunft die Saison von 210 Tage auf maximal 240 Tage erweitert werden möchte, diese Erweiterungstage aber in der heutigen Vor- und Nachsaison und somit nicht mit einer vollen Auslastung gerechnet werden kann, können nochmals 2'000 Übernachtungen angeboten werden. Somit kann auf dem Areal des TCS Camping Sempach mit dem neuen Konzept die maximale Auslastung von 95'000 Übernachtungen um rund 8'000 auf 103'000 erhöht werden. Aufgeteilt in Nutzergruppen sind dies in einer durchschnittlichen Saison 40% Touristen, 30% Glamping-Kunden und 30% Saisoniers.

KORPORATION

Das Seebad zählt im Durchschnitt bis zu 50'000 Gäste pro Jahr. An heissen Sommer- und Ferientagen sind dies rund 3'000 Gäste pro Tag. Über eine durchschnittliche Badesaison betrachtet mit rund 80 Badetage sind dies rund 5% der Jahreshäste im Mai, je 35% im Juni und Juli, 20% im August und 5% im September.

Das Restaurant weist rund 560 Innen- und Aussenplätze auf und zählt in einem guten Jahr rund 170'000 Gäste. Über ein durchschnittliches Jahr betrachtet und ohne Unterbruch sind dies rund 10% der Gäste im 1. und 4. Quartal und je 40% im 2. und 3. Quartal.

Mit der Gruppenunterkünften erhöht sich das Übernachtungsangebot im Seeland Sempach um schätzungsweise 6'000 (auf 240 Tage und 50% Auslastung gerechnet).

Wie die Machbarkeitsstudie aufzeigt, können diese Zahlen auf Grund des Flächenhalts auch in Zukunft für das Seebad und das Restaurant gehalten respektive durch die zusätzlichen Nutzer ausgebaut werden. Diese zusätzlichen Nutzer können jedoch mit der bestehenden Infrastruktur ausreichend bedient werden.

7. Konzept

Das Konzept der Weiterentwicklung von Seeland Sempach baut auf dem Bestand der Infrastrukturbauten auf und bindet die über Jahre entstandenen Einzelbauten zu einer Einheit zusammen. Im Bereich der heute bestehenden Bauten für den Camping, dem Restaurant und Seebad findet demzufolge eine Verdichtung auf Grund der zusätzlichen Nutzungen und Bedürfnissen statt. Engagen der aktuellen Zonenordnung von Sempach die das Gebiet/Zone als eingeschossig definiert,

05. Juni 2020

- 12 -



Anhang

BZG

**TCS CAMPING**  
Weiter soll der TCS Camping Sempach mit der Entwicklung im Gebiet Seeland die Möglichkeit erhalten, sich für die Zukunft zu rüsten und den sich laufend ändernden Anforderungen eines Campers gerecht zu werden. Die Möglichkeit ein 5-Sterne Camping zu werden, soll gewährleistet werden. Demzufolge ist ein Ausbau der Campinginfrastruktur in verschiedenen Etappen vorausgesetzt. In Zukunft soll die Möglichkeit bestehen, weitere Mietunterkünfte zu erstellen, die den Anforderungen gerecht werden und das bestehende Angebot zusätzlich stärken. Zudem zeigt eine bereits durchgeführte Testphase einer IV-Mietunterkunft der Stiftung Cerebral und des Schweizer Paraplegiker-Zentrums Notwil, dass das Bedürfnis vom Campieren durch Personen mit Einschränkungen steigt und in Zukunft weiter ausgebaut werden soll. Die Nachfrage nach Angeboten wie Animationsraum für Kinder, Co-Workingspaces, Fitness- oder Wellnessraum sind heute bereits Realität und sollen in Zukunft schrittweise angeboten werden können (siehe Raumprogramm). Die zusätzlichen Nutzungen sollen als Aufstockungen bei den bestehenden Infrastrukturbauten (Sanitärgebäude 2, 3, 4 sowie Rezeption) sowie als Neubau bei der Hauptanlage realisierbar sein.

BZG

Campings in Zukunft erfüllen muss und ob die bestehenden Bauten dazu genutzt werden können oder es Ersatzneubauten benötigt, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar. Das neue Ausbildungszentrum der SLRG benötigt nicht nur zusätzliche Räumlichkeiten für die fachliche Ausbildung, sondern auch Ausenflächen für Veranstaltungen oder Wettkämpfe im See. Dadurch wird im nord-östlichen Bereich des Seebades in Richtung Vogelwarte eine Zone definiert, die einerseits nebst der Liegefläche der Badi Veranstaltungen der SLRG ermöglicht und andererseits veranlassungsbefähigt temporärer Einrichtungen duldet. Dasselbe gilt für die Zone im See. Analog zu den massiven Bauten des Campings, gilt auch für die im Plan definierten Zonen der Mietunterkünfte in Zukunft eine höchst mögliche Flexibilität. Die auf Grund der Mietunterkünfte wegfallenden Saison-Plätze werden im 30m Zuschlag in Richtung Seesatz (Süd-Ost) kompensiert. Auf diese Weise kann auf die laufend wechselnden Bedürfnisse eines Campers optimal eingegangen werden.

6. Nutzungsinventarierung

**SLRG**  
Die Durchführung von 2-4 Wettkämpf pro Jahr ist vorstellbar. Ausserordentliche Nutzung oder Gelegenheiten vorbehalten. Die Wettkämpf sind mehrheitlich eintägige Veranstaltungen und finden überwiegend im Sommer bis Herbst statt. Wie die Erfahrung von bereits durchgeführten Veranstaltungen und Wettkämpfen mit den bereits definierten Nutzungslflächen aufgezeigt, wird es mit dem Betrieb der Seebadi auch in Zukunft keine Nutzungskonflikte ergeben. Die SLRG zeigt mit der Planung der Veranstaltungen eine höchst mögliche Flexibilität. Veranstaltungen mit hohem Personenaufkommen werden eher zu Beginn und Ende der Badesaison oder dann als Morgenveranstaltung an Wochenenden geplant – zum Zeitpunkt, wenn erfahrungsgemäss die Besucherzahl der Badesgäste gering ist. Zusätzlich zu den Wettkämpf können auch Tages-, Abend- oder Weekendtrainings stattfinden. Eine Abschätzung dazu ist jedoch schwierig. Demzufolge wird mit 10-20 Trainingseinheiten (Tage) gerechnet. Die Ausbildungen können 1-2 Tage übers Wochenende oder Werktags z.B. abends stattfinden. Vereinzelte Wochenkurse sind je nach Ausbildung auch denkbar. Kurse und Ausbildungen können über das ganze Jahr stattfinden. Jedoch ist auch hier mehrheitlich im Frühling bis Herbst mit Kursen zu rechnen. Es ist mit 5-20 halb- bis mehrtägigen Kursen zu rechnen. Die Ausbildungensräumlichkeiten sind dauerhaft eingerichtet und für den Nutzungszweck flexibel ausgestaltet. Die erwartete Gästezahl aus dem Ausbildungs- und Wettkampfbereich ist aus den abgeschätzten Frequenzen zu entnehmen. Gesamtzahl ist mit einer Zunahme von 1000 bis 1500 Personen pro Jahr zu rechnen.

	Anzahl / Jahr	Teilnehmer / Anlass	Personen / Jahr	Dauer	Zeitpunkt
Wettkämpfe	3	300	900	meist eintägig	Frühling – Herbst
Training	10	20	200	20% eintägig	Frühling – Herbst
Ausbildung	15	20	300	80% mehrtägig	ganztägig
<b>Total</b>			<b>1400</b>	50% mehrtägig	
	<b>PERSONEN / JAHR</b>				

05. Juni 2020

- 11 -



05. Juni 2020

- 14 -

Anhang

BZG

werden dabei bestehende Bauten oder Ersatzbauten als zweigeschossig (Gesamthöhe 7.5m) vorgeschlagen. Dadurch kann der heutige wichtige Frei- sowie Grünraum im Gebiet Seeland gewahrt und der Abstand zum See gehalten werden. Eine Staffelung der Bauten in Höhe und Lage ermöglicht dabei zusätzlich städtebaulichen Hierarchien und lässt angemessene Gebäudeproportionen in Abtrock des Bestandes zu. Demzufolge wird eine zweigeschossige Zone (Gesamthöhe 7.5m) im Bereich der heutigen Recyclingsteile Camping bis und mit dem Eingangspavillon und dazugehörigen Lagerbauten definiert.



Mit den zweigeschossigen Zonen (Gesamthöhe 7.5m) jeweils rund um die Sanitärgebäude 2, 3 und 4 wird dem TCS Camping Sempach die Möglichkeit geboten, auf die laufend veränderbaren Bedürfnissen eines Campers reagieren zu können, nötige Infrastrukturen bereitzustellen und das hohe Zukunftspotenzial des TCS Campings zu sichern. Welche Anforderungen die Infrastruktur des

BZG

TCS	O23	Lagerraum	TCS-Bazarett, Büromaterial, GIVE-Analyse, Brotschalen, etc.	Best.
ALLE	O24	Offizieller Raum	TCS-Bazarett, Sitzungsräume, Co-Workingspaces, Lounge mit	160 m²
TCS	O25	Facility	TCS-Bazarett, Lagerraum, Halatechnik	20 m²
TCS	O26	Schulräume	TCS-Bazarett, WC, Duschen, Garderoben	80 m²

HAUPTANLAGE EBENE 1

SYNERGIE	Nr.	Raum	Bemerkung	Fläche
SURG	101	Berechnungsraum 1	Ausblutungsraum, Berechnungsraum für 32 Personen inkl. AV Anlage (Audio, Beamer, Leinwand, etc.) kombinierbar mit anderen Berechnungsräumen	48 m²
SURG	102	Berechnungsraum 2	Ausblutungsraum, Berechnungsraum für 32 Personen inkl. AV Anlage (Audio, Beamer, Leinwand, etc.) kombinierbar mit anderen Berechnungsräumen	48 m²
SURG	103	Lager	Sonstige Materialien, Stapelstühle (64) und Tische (12).	12 m²
SURG	104	Verdichte	Rezeptionsbereich, WC, Duschen, Garderoben, etc.	12 m²
SURG	105	Gedeckter Außenbereich	Ausblutungsraum	48 m²
SURG-BAD	106	WC Herren	WC, Duschen, Garderoben, etc. (siehe auch Anhang 106) kein Anhang der Bad kommen nicht in Frage, da es nicht ausblutungsraum ist	16 m²
SURG-BAD	107	WC Damen	WC, Duschen, Garderoben, etc. (siehe auch Anhang 107) kein Anhang der Bad kommen nicht in Frage, da es nicht ausblutungsraum ist	16 m²
SURG	108	Büro	Ausblutungsraum, Rechnungsbüro, Empfang	12 m²
ALLE	109	S-Bad Zimmer	Fläche pro Zimmer 50 m² inkl. Nasszelle, Toilette, Zimmer	350 m²
ALLE	110	Außenbadraum	Garderoabereich, Esszucht, Sofa	30 m²
ALLE	111	Garderoabereich	Küche zum gemeinsamen Kochen	30 m²
TCS	112	Personal	TCS-Bazarett, Garderoben mit WC & Duschen	25 m²
TCS	113	Aufenthaltsraum	TCS-Bazarett, Werplungsmöglichkeit	50 m²
TCS	114	Baroffice	TCS-Bazarett, Sitzungszimmer, Baroffice	30 m²
TCS	115	Lagerraum	TCS-Bazarett, Büromaterial, GIVE-Analyse, Brotschalen, etc.	20 m²
ALLE	116	Offizieller Raum	TCS-Markbau, Fitness, Wellness, Dammbad, WC, Duschen, Lavabo, Ruhebaum	250 m²
TCS	117	Facility	TCS-Markbau, Lagerraum, Reinigungsmaterial	30 m²

CAMPINGSANITÄRGEBAUDE 2

SYNERGIE	Nr.	Raum	Nutzungs	Fläche
TCS	O27	Camping-Gäste	Duschen, WC und Angewandte Aussenfläche, IV, Badraum, etc. (siehe auch Anhang 107) keine Tumbler für Gäste, Trocknungsraum, Abwaschen	Best.
TCS	O28	Technik	Stromverteilung, Lager für Reinigungsmitel, Linoleum, etc. (siehe auch Anhang 108) keine Tumbler für Gäste, Trocknungsraum, Abwaschen	Best.
TCS	O29	Werkhof	Kombi, Stützstruktur, Waschpark, Werkstatt, etc. (siehe auch Anhang 109) keine Tumbler für Gäste, Trocknungsraum, Abwaschen	70 m²

Anhang

BZG

**8. Raumprogramm**

Das Raumprogramm bezieht sich im ersten Teil auf die Hauptanlage – Infrastrukturbauten Seebad, Restaurant und Eingangspforte TCS Camping (Nord). Der zweite Teil des Raumprogramms bezieht sich auf die Bauten innerhalb des Camping Perimeters (Süd). Beide Teile sind in die Ebene 0 als Eingangsgeschoss und Ebene 1 als Obergeschoss aufgeführt.

BZG

**9. Machbarkeitsstudie**

Engagen dem ersten Vorprojekt der Arbeitsgruppe SLRG setzt die vorliegende Machbarkeitsstudie auf die Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude und versucht, die Grundfläche des Ersatzneubaus auf ein Minimum zu reduzieren. Eine Verdichtung findet an den Ort statt, wo bereits bestehende Gebäude vorhanden sind. Ein konzeptioneller Ansatz, der die heute schon sehr knappe Liegefläche des Seebades zu wahren vermägt. Einzig werden die brach liegenden Flächen der Liegefläche zwischen den Sanitär- und Garderobegebäude zu Lagerflächen der SLRG umfunktioniert. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass diese Flächen auf Grund der schlechten Besonnung bei den Badgästen nicht bevorzugt werden und daher scheint dieser Ort als optimal. Weiter werden die Sanitär- und Garderobegebäude auf Grund ihrer Aktualität an ihrem Standort belassen und lediglich mit einer neuen Fassadenhaut in einen gesamtlichen architektonischen Ausdruck integriert. Einzig der Eingangspavillon mit den dazugehörigen Lagerräumen wird abgebrochen und neu gedacht. Die Bauteile der Älteste in der Gruppe und müsstige von Grund auf saniert werden. Zudem bildet der rückwertige Eingangssituation keine adäquate und zeitgemässe Adresse für das Seebad. Aus heutiger Sicht ein idealer Standort für die Schaffung eines neuen Auftraktes für die gesamte Anlage und der richtige Ort für das zweigeschossige Ausbildungszentrum der SLRG. Mit der leichten Zurückversetzung von der Strassenkante wird auf eine Selbstverständlichkeit eine neue Eingangssituation für die Badi, Restaurant und Ausbildungszentrum gebildet. Die zweigeschossige Bauteile verstärkt die Symbolik der Eingangssituation zusätzlich und schafft für die Besucher des Seebads mehr Klarheit. Im Erdgeschoss sind alle nötigen Nutzungen für den Badebetrieb wie Kasse, Sanitätszimmer oder Bademeisterbüro, die Eingangshalle SLRG und das kompensierte und etwas grössere Lager des Restaurants angeordnet. Beim damaligen Neubau des Restaurants wurde mit der Massivbauweise bereits konstruktive darauf geachtet, dass eine Aufstockung im hinteren Bereich (Strassenseite) möglich sein kann. Ein optimaler Ort für den Aufbau der Gruppenunterkunft. Nicht nur aus statischer Sicht. Da der Verkaufsladen in den letzten Jahren auf Grund geringerer Nachfrage und der Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten reduziert werden musste, steht heute eine Leerfläche bereit, die sich für das Foyer der Gruppenunterkunft eignet. Ein Standort, der durch die unmittelbare Nähe zur Rezeption vom TCS Camping und dem Restaurant noch zusätzlich gestärkt wird.

Das Konzept des Campings baut auf den bereits vorhandenen Bauten. Die Nähe zu den bestehenden Bauten wird jeweils für die Neubauten und Aufstockungen gesucht. Wie im Bereich der Eingangspforte oder den Sanitärgebäuden die sich innerhalb des Areals befinden. Temporäre Bauten

SYNERGIE	NR.	BAUM	BEMERKUNG	FLÄCHE
SLRG	0.01	Trocknungsräum	Zuschlagsgesamtum: Neoprenanzüge, Westen, ect.	24 m <sup>2</sup>
SLRG	0.02	Lager Reinigungsmittel	Zuschlagsgesamtum: 1000 Liter (Bsp. Seb, Fuchs, Bohn, ect.) kein Ausgab über Dämmung	72 m <sup>2</sup>
SLRG	0.03	Lager Diverses	Zuschlagsgesamtum: Infrastruktur	65 m <sup>2</sup>
BAD/SLRG	0.04	Dusche Herren	Zuschlagsgesamtum: Sanitäre Anlagen der Bad Können	- m <sup>2</sup>
BAD/SLRG	0.05	Dusche Damen	Zuschlagsgesamtum: Sanitäre Anlagen der Bad Können	- m <sup>2</sup>
BAD	0.06	Kasse	Zuschlagsgesamtum: Eintragung	9 m <sup>2</sup>
BAD	0.07	Büro	Zuschlagsgesamtum:	20 m <sup>2</sup>
BAD/SLRG	0.08	Sanitätszimmer	Zuschlagsgesamtum:	30 m <sup>2</sup>
BAD	0.09	Aufenthaltsraum	Zuschlagsgesamtum: Küche, Essstisch, Sofa	20 m <sup>2</sup>
SLRG/BAD	0.10	Sanitäranlagen	Zuschlagsgesamtum: Garderoben (mit SLRG	10 m <sup>2</sup>
SLRG/BAD	0.11	Sanitäranlage Herren	Zuschlagsgesamtum: W.C, Duschen für Badgäste	30 m <sup>2</sup>
SLRG/BAD	0.12	Sanitäranlage Damen	Zuschlagsgesamtum: W.C, Duschen für Badgäste	Best.
SLRG/BAD	0.13	Garderoben Herren	Zuschlagsgesamtum: W.C, Duschen für Badgäste	Best.
SLRG/BAD	0.14	Garderoben Damen	Zuschlagsgesamtum:	Best.
RESTAURANT	0.15	Lager Restaurant	Zuschlagsgesamtum: Eintragung	90 m <sup>2</sup>
ALLE	0.17	Restaurant	Zuschlagsgesamtum: Restaurant Bereich für Verpflegung	Best.
RESTAURANT	0.18	Infrastruktur Restaurant	Zuschlagsgesamtum: Küche, Lager, Reinigung, ect.	Best.
SLRG	0.19	Foyer	Zuschlagsgesamtum:	25 m <sup>2</sup>
ALLE	0.20	Foyer Gruppenunterkunft/ Aufenthalt	Zuschlagsgesamtum: Das Foyer kann im Bereich des Ladens	20 m <sup>2</sup>
ALLE	0.21	Entwerfung	Zuschlagsgesamtum: Das Foyer kann im Bereich des Ladens	80 m <sup>2</sup>
TCS	0.22	Rezeption, Eintragung	Zuschlagsgesamtum: Rezeption, Check-In, Check-Out, Schalter (z.B. Mietwagen), Touristen-Desk, Broschüren Info, Park, Kasse, 8 Sitzabstellplätze, ect.	Best.

Für das Clamping-Angebot werden vorwiegend um die vorhandenen Bauten angeordnet. Bestehend Saisonziele werden aufgelöst respektive in die Arealerweiterung verlegt. Demzufolge findet auf dem Areal des Campings leioflich eine Verdichtung in den bereits bebauten Perimetern statt und Leeräume bleiben naturbelassen.

SYNERGIEN

Bei der Entwicklung der Machbarkeitsstudie am Standort Seeland Sempach wurde von Beginn an darauf geachtet, dass der bebaute Fussabdruck des Ausbildungszentrums auf die kleinst mögliche Ausdehnung reduziert werden kann. Ein Wechselspiel zwischen ein- und zweigeschossigen Bauten wie auch zwischen Über- und Unterangebot. Im Detail heisst das, dass die nötigen Flächen auf das Minimum reduziert werden und dass möglichst viele Synergien stattfinden können. So können die Teilnehmer einer Wettkampfanstaltung die sanitären Anlagen und Garderoben der Bad nutzen. Bei Bedarf stehen die Sanitätseinrichtungen allen Nutzern des Areals zur Verfügung. Da der Betrieb der SLRG auch Veranstaltungen oder Kurse während den Wintermonaten vorsieht, müssen zusätzlich zu den bestehenden Garderoben und sanitären Anlagen, beheizte Wc's und Duschen zu Verfügung gestellt werden. Diese können jedoch auch durch das Personal des Seebades genutzt werden. Das Restaurant ist nach wie vor für die Öffentlichkeit zugänglich. So können Badegäste, Kurs- und Wettkampfteilnehmer, Camper, etc. ohne zusätzliche Anlage verpflegt und verschiedenen Catering durch das Restaurant angeboten werden. Mietern der Gruppenunterkünfte können durch die unmittelbare Nähe zum Restaurant bei Bedarf Halb- oder Vollpension angeboten werden. Die Gruppenunterkünfte können zudem für Trainings- und Klassenlager sowie für Budgetgerechte Familienferien in Sempach zur Verfügung gestellt werden.

EBENE 1		RAUM	NUZZUNG	FLÄCHE
SYNERGIE	NR.			
TCS	1.1B	Animationsbereich	Spielfeld, Bar/Strimmer, Außenkutschentische für Sitzgelegenheiten, Lounge	140 m <sup>2</sup>
TCS	1.19	Mieterraum	WC, Mieterraum	80 m <sup>2</sup>
TCS	1.20	Terrass		...

CAMPINGS SANITÄREBÄUDE 3

EBENE 0		RAUM	NUZZUNG	FLÄCHE
SYNERGIE	NR.			
TCS	0.20	Camping-Gäste	Duschen, Wc. und Ausgangs Aussenseite, M. Budyraum, Kindersanitär, Waschmaschine Tumbler für Gäste, Sitzgelegenheiten, Toiletten, Technik	Best.
TCS	0.31	Technik	Gruppenunterkünfte, Gruppenunterkünfte, Gruppenunterkünfte, Gruppenunterkünfte	Best.

EBENE 1

EBENE 1		RAUM	NUZZUNG	FLÄCHE
SYNERGIE	NR.			
TCS	1.21	Außenkutschentisch	Kochtische, Mikrowellenherde, Gefriertruhen, Kühltruhen	140 m <sup>2</sup>
TCS	1.22	Sitzgelegenheit	Sitzgelegenheiten, Lounge, WC	80 m <sup>2</sup>
TCS	1.23	Terrass		...

CAMPINGS SANITÄREBÄUDE 4

EBENE 0		RAUM	NUZZUNG	FLÄCHE
SYNERGIE	NR.			
TCS	0.32	Camping-Gäste	Duschen, Wc. und Ausgangs Aussenseite, M. Budyraum, Kindersanitär, Waschmaschine Tumbler für Gäste, Sitzgelegenheiten, Toiletten, Technik	Best.
TCS	0.33	Privatbäder	Sitzgelegenheiten, Lounge, WC	Best.
TCS	0.34	Technik	Stromverteilung, Lager für Reinigungsmittel, Liniere, Gruppenunterkünfte, Gruppenunterkünfte	Best.

EBENE 1

EBENE 1		RAUM	NUZZUNG	FLÄCHE
SYNERGIE	NR.			
TCS	1.24	Außenkutschentisch	Kochtische, Mikrowellenherde, Gefriertruhen, Kühltruhen	140 m <sup>2</sup>
TCS	1.25	Sitzgelegenheit	Sitzgelegenheiten	40 m <sup>2</sup>
TCS	1.26	Mieterraum		20 m <sup>2</sup>