



## Bau- und Zonenreglement (BZR)

Wir nehmen in der Folge zu einzelnen Teilen des Reglements Stellung. Wir bitten Sie die entsprechenden Teile zu überprüfen oder anzupassen. Bei konkreten Formulierungsvorschlägen ist vor allem der Gedanke dahinter zu erfassen. Es geht uns nicht um genau diese Formulierung. Vielfach erleichtert aber der Vorschlag einer Formulierung die Umsetzung. Falls Sie Fragen zu unseren Ausführungen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Art. 3 Fachkommission

Mit der vorliegenden Formulierung werden die Fachkommissionen in die Kompetenz des Stadtrates übergeben. Das ist gut so. Wir würden es begrüßen, wenn einzelne Aspekte der Fachkommissionen im Reglement im Sinne von wichtigen Elementen erwähnt würden. Wir könnten uns deshalb in einem ergänzenden Satz in Absatz 1 etwa folgende Formulierung vorstellen:

- „Dem Stadtrat ist es wichtig, dass die Kommissionen mit ausgewiesenen Fachleuten bestückt sind. Es sollen aber auch beispielsweise die Anwohner der Altstadt oder das Gewerbe darin vertreten sein. Die Kommissionen sollen sich vor allem auch mit grundsätzlichen Themen aber auch mit den Baueingaben befassen....“

Auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahre stellen wir fest, dass bei einer guten Kommunikation der Verwaltung und der Fachkommission mit den Bauherren und einem frühzeitigen Einbezug gute Produkte resultierten. Wir erwarten deshalb, dass die Bestimmung mit einem weiteren Absatz ergänzt wird:

- „Die Fachkommissionen beraten die Bauherren bereits in einem möglichst frühen Zeitpunkt der Planung.“

### Art. 4 Qualitätssicherung

Der FDP ist eine gute Qualität bei den Bauten wichtig. Diese muss aber mit Augenmass erreicht werden. Es ist uns deshalb wichtig, dass gute Projekte unterstützt werden, dass Verbesserungen bei eingereichten Projekten ohne grossen Aufwand (z.B. im Normalfall ohne begleitende Fachpersonen oder ohne Architekturwettbewerb möglich sind) möglich sind. Beispiele dafür gibt es bereits heute genügend, so etwa bei der neusten Renovation eines Hauses in der Gerbegasse, das ohne die beiden Massnahmen hervorragend umgebaut wurde oder bei Projekten in Kirchbühl, die ähnlich einfach abgewickelt wurden.

Wir verlangen deshalb, dass der Normalfall auch im BZR abgebildet wird und die möglichen weiteren Stufen darauf folgen. Es muss auch unterschieden werden, in welchem Umfeld sich die Bauten befinden und ob es sich nur um geringfügige Veränderungen (An- oder Umbauten) oder um völlige Neubauten handelt. Solche Kriterien sind in der heutigen Regelung nicht ersichtlich. So nennt etwa Abs. 1 nur die Gebiete, nicht aber den Umfang der Umbauten. In der heutigen Formulierung wäre es zusammen mit Abs. 2 zwingend, dass selbst bei einer kleinen Veränderung eines Gebäudes ein Wettbewerb durchzuführen wäre. Das darf nicht sein. Wäre auch völlig unverhältnismässig.

Wir könnten uns vorstellen, dass in einem ersten Absatz dargestellt wird, dass der Stadtrat bei einer Baueingabe die Eingabe prüft und wenn diese nicht den Vorgaben entspricht, verlangen kann, dass Anpassungen gemacht werden.



In einem zweiten Absatz könnten Kriterien aufgeführt sein, wann eine fachliche Begleitung sinnvoll wird und wie diese umzusetzen ist.

Schliesslich ist in einem dritten Absatz zu definieren, wann und in welchen Gebieten mit weitergehenden Massnahmen zu rechnen ist.

Die Verfahren sind dann aufzuführen (also der Abs. 3) und dann erst erfolgt die Bestimmung, dass der Stadtrat das Vorgehen bei qualitätssichernden Verfahren in einer Verordnung allenfalls Richtlinien genauer regeln kann. Wobei Richtlinien normalerweise ein internes Instrument sind. Da diese aber eine grosse Öffentlichkeitswirkung haben, müssten diese zwingend publiziert sein. Deshalb auch der Vorschlag der Verordnung.

- Umgestaltung der ganzen Bestimmung vom Normalfall zum Fall, bei dem immer mehr in die Autonomie des Bauherrn eingegriffen wird.
- Genauere Beschreibung der Kriterien, wann welche Massnahmen ergriffen werden kann.
- Abstufung nach dem Umfeld der Bauten (Altstadt, Kirchbühl, normale Bauzone oder ...) und nach der Grösse oder Bedeutung des Baus (nur kleiner Um- oder Anbau, Renovation, Neubau oder; Eingriffstiefe).

#### **Art. 5 Städtchenzone**

Art. 5, Abs. 2, Bst. D

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese starke Einschränkung bei den Detailhandelsbetrieben auf „örtliche Bedürfnisse“ erfolgt. In unserem Städtchen sind auf Grund der räumlichen Ausdehnung keine grossen Betriebe mit einem immensen Verkehrsaufkommen möglich. Mit der vorliegenden Einschränkung könnten Betriebe wie das Modehaus Sigrist oder die Apotheke Faden nicht bewilligt werden. Auch eine entsprechende Umbaute wäre deshalb nicht mehr möglich. Es geht unseres Erachtens sogar darum, dass wir keine zu grossen Hürden bei Städtchen schaffen, ansonsten die Gefahr besteht, dass eingehende Betriebe nicht mehr ersetzt werden können. Wir verlangen deshalb dass die Ergänzung zu streichen ist. Der Buchstabe d) soll neu wie folgt lauten:

- d) Detailhandelsbetriebe

Art. 5, Abs. 5

Hier ist das ISOS ausdrücklich erwähnt. Allenfalls sind die kantonalen Inventare hier zu ergänzen. Wir sind uns bewusst, dass das kantonale Recht vorgeht und deshalb aus rechtlicher Sicht eine Erwähnung nicht erforderlich ist. Trotzdem wäre es sinnvoll diese Inventare im Sinne der Vollständigkeit zu erwähnen.

- Erwähnen der kantonalen Inventare.

Art. 5, Abs. 7

Diese Regelung ist sehr detailliert. Dafür haben wir den Städtchenrichtplan. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb gerade die Dachaufbauten so ausführlich aufgeführt werden. Entweder übernehmen wir die wesentlichen Inhalte des Städtchenrichtplanes ins RPG (und dann alle) oder wir streichen hier diese Regelungen zu den Dachaufbauten. Gerade an den heutigen Dachaufbauten sieht man, dass im Städtchen in den letzten 20 Jahren eine grosse Entwicklung (und gute Entwicklung) stattgefunden hat. Warum will man diese nun für die nächsten 15 Jahre zementieren. Wie in allen Bereichen wird sich der Mensch, werden sich die Ansichten, werden sich das Umfeld usw. weiterentwickeln. Dies kann in einem Richtplan, der öfter angepasst wird (oder werden sollte) besser abgebildet werden.

- Streichen von Abs. 7. Diese Regelungen gehören in den Städtchenrichtplan.



Art. 5, Abs. 8

Hier sagt das Reglement nicht viel anderes als in Art. 4 des RPG. Warum diese Wiederholung. Es stellt sich in der Folge dann auch die Frage, weshalb bei anderen Zonen diese eingehende Regelung nicht auch wiederholt wird. Richtig ist hingegen, dass die ergänzende Regelung betreffend der bauhistorischen Untersuchungen aufgeführt wird.

- Anpassung der Bestimmung an die neue Regelung von Art. 4. Ev. soll nur noch Bst. b aufgeführt werden.

#### **Art. 8, Abs. 1, Bst. d Mischzone**

Auch hier werden die Detailhandelsbetriebe auf die „örtlichen Bedürfnisse“ reduziert. Wir sehen auch hier nicht, weshalb dies erforderlich ist. Allenfalls könnte mit dem anfallenden Verkehr argumentiert werden oder ... Dann soll dies aber beim Namen genannt werden und zugleich auch quantifiziert. Mit der nun vorgeschlagenen Regelung wäre aber beispielsweise der „Skinfit-Laden“ nicht möglich. Der Begriff „örtlich“ ist zudem sehr eng, er würde selbst die „regionalen“ Bedürfnisse ausschliessen.

- Streichen des Zusatzes „wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind“.

#### **Art. 10, Abs. 6 Arbeitszonen**

Damit gelten für alle Arbeitszonen und für alle Arten von Um-, An-, Neu- oder –bauten die gleichen Anforderungen. Es wird auch nicht unterschieden, ob dies innerhalb einer Zone ist, wo praktisch niemand dies bemerkt oder etwa im Seesatz. Hier müsste deutlich differenziert werden. Es macht keinen Sinn in der Allmend die gleichen Anforderungen zu stellen, wie an der Hauptstrasse beim Seesatz.

- Die Bestimmung soll differenziert werden. Die Anforderungen sind mit dieser Regelung zu hoch.

#### **Art. 12, Abs. 2 und Art. 13, Abs. 2**

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese zwei Regelungen unterschiedlich formuliert sind. Beide Bestimmung machen die gleiche Aussage.

- Art. 12, Abs. 2 ist die bessere Formulierung.

#### **Art. 15 Grünzone (und Anhang 7)**

Mit dieser Formulierung wäre ein Wartehäuschen für die ÖV-Nutzer im Bereich der heutigen Post oder eine elektronische Infotafel für den Tourismus oder ... nicht möglich, da jegliche Bauten auch geringfügige ausgeschlossen sind.

- Überprüfen der Regelung

#### **Art. 18, Abs. 3, Bst. c bis e Landwirtschaftszone**

Diese Regelungen sind zu detailliert und werden vermutlich der Situation nicht gerecht. So stellt sich etwa die Frage, was „nüchterne“ Farben sind. Mit dieser Regelung wäre auch etwa ein klassischer Bauerngarten nicht möglich, da in diesem nicht nur einheimische Vegetation verwendet wird. Er entspricht auch nicht einer minimalen Gestaltung. Überhaupt würde keine Umgebung eines heutigen Bauernhauses dem Begriff der „minimalen Gestaltung“ entsprechen. Dies kann und darf nicht sein.

- Streichen der Bst. c bis e

#### **Art. 19, Abs. 4 Weilerzone Kirchbühl**

Gemäss dieser Bestimmung „müssen“ ortstypische Elemente in „zeitgemässer Form“ aufgenommen werden. An ein bestehendes Bauernhaus darf also nicht ein Element ergänzt werden, das den Stil des Bauernhauses aufnimmt. Es „muss“ immer zeitgemäss gestaltet sein. Es wird in dieser Formulierung nicht einmal differenziert zwischen An-, Um- und Neu-



bauten. Natürlich kann es sinnvoll sein, ein Element zeitgemäss zu gestalten. Dies sei hier nicht bestritten. Mit der vorliegenden Formulierung muss es aber immer zeitgemäss gestaltet sein.

- Das „muss“ ist durch ein „soll“ zu ersetzen.

### **Art. 20, Abs. 2, Bst. a Honrich**

Neben der hohen Wertschöpfung und der grossen Anzahl hochwertiger Arbeitsplätze wird hier auch noch eine „innovative Branche“ verlangt. Was ist das genau? Wer klärt hier, was innovativ ist? Dieser Zusatz ist nicht erforderlich. Die Hürden sind mit den beiden andern Kriterien schon sehr hoch. Zudem muss ja in jedem Fall die Bevölkerung zu einem Projekt das Ja geben.

- Der Begriff der „innovativen Branche“ ist zu streichen.

### **Art. 29 Schlachtfeld**

Heute regelt der Regierungsrat in einer Verordnung die Nutzung des Schlachtfeldes für Veranstaltungen. Wir schlagen vor, hier eine Regelung aufzunehmen, die es dem Stadtrat erlaubt, eigene Bestimmungen zu erlassen. Damit könnte er an Stelle des Regierungsrates handeln, wenn dieser seine Verordnung nicht mehr anwendet oder diese abgeschafft wurde.

- „Der Stadtrat kann in einer Verordnung die Nutzung des Schlachtfeldes regeln.“

### **Art. 31 Kulturdenkmäler**

Der Kanton hat verschiedene Kategorien des Schutzes geschaffen. Es wäre sinnvoll, diese Grundsätze hier aufzunehmen.

- Ergänzung um die Stichworte, geschützt, schützenswert und erhaltenswert sowie um die Baugruppen.

### **Art. 37 Dachgestaltung**

Insbesondere mit den Absätzen 1 und 5 werden die Dachaufbauten in bestimmten Gebieten zementiert. Macht es wirklich Sinn beispielsweise in der Röschmatte nur die heutigen Dachaufbauten zuzulassen. Auch in der Büelhalde müssten wohl Flach- oder Schrägdächer bei gewissen Bauten nicht ausgeschlossen werden.

- Weniger zwingende Bestimmungen für bestimmte Gebiete.

### **Art. 50 Gebühren**

Mit der vorliegenden Regelung wird der Gebührenrahmen nur auf die Stunden definiert. Es würde aber auch Sinn machen, die Gebühren ins Verhältnis zur Bausumme zu setzen (Äquivalenzprinzip). Beide Systeme sollen miteinander kombiniert werden. Es stellt sich zudem die Frage, ob nicht ohnehin auf die Bausumme Rücksicht genommen werden müsste.

- Kombination der beiden Systeme.

### **Art. 52 Schlussbestimmungen**

Mit dieser Regelung werden einige Gestaltungspläne aufgehoben. Der wesentliche Inhalt der Gestaltungspläne betrifft die Anordnung der Gebäude und die Bauvolumen. Diese werden mit dem neuen Reglement neu gefasst. Diesbezüglich macht eine Aufhebung Sinn. In den alten Gestaltungsplänen sind aber auch andere Elemente enthalten, so etwa Spielplätze, Kompostanlagen, Nutzung von Strassen als Parkplatz usw. Diese Elemente würden mit dem Aufheben wegfallen. Es stellt sich damit die Frage, ob mit der Aufhebung der Gestaltungspläne nicht zu viele Elemente aufgehoben würden.

- Prüfung der Aufhebung der Gestaltungspläne.



## Verkehrsrichtplan

Wir nehmen in der Folge zu einzelnen Massnahmen des Verkehrsrichtplanes Stellung. Wir bitten Sie die entsprechenden Teile zu überprüfen oder anzupassen

### **Art. 5.6 Massnahmen**

#### **M1 Bushaltestellennetz**

Unser Meinung nach besteht bei der Bushaltestelle Seemätteli ein Missverhältnis zwischen den Frequenzen (da sehr wenig Häuser in diesem Bereich) zu den Kosten und des Verkehrsflusses.

- Überprüfung Notwendigkeit der Bushaltestelle Seemätteli

#### **M5 Optimierung Radverkehrsanlage Sempach – Sempach Station (Luzernerstrasse)**

Der heutige Veloweg ist äusserst unattraktiv und teilweise gefährlich. Wir erachten es daher als notwendig, dass eine separate d.h. von der Luzernerstrasse losgelöste Linienführung des Radweges geprüft wird.

- Prüfen einer separaten Linienführung

#### **M8 Netzlücken Fussverkehr**

Die geplanten Schliessungen der Netzlücken erachten wir als sinnvoll und wünschenswert. Ergänzend hierzu sind unserer Meinung nach die heute nicht vorhandenen Quartierverbindungen entlang der Luzernerstrasse und die fussgängerfreundliche Verbindung zum Steinibühlweiher aufzunehmen. Die Verbindung aus dem Siedlungsgebiet zum Naherholungsgebiet Steinibühlweiher führt entweder entlang von stark befahrenen Autoverkehrsachsen und über den Verkehrsknoten der 3 neuen Kreisel beim Autobahnanschluss oder über Umwegen z.B. entlang der Rainerstrasse.

- Aufnahme der Netzlücken zwischen Neumüli/Räbhalde über die Haldenmatt bis hin zur Feldmatt
- Aufnahme der Netzlücke Innerschibler-Wissenmoos

#### **O1 Umgestaltung Schulhauskurve**

Wir sind der Meinung, dass im Zuge der Umgestaltung auch die Erstellung einer Tiefgarage überprüft werden muss. Die Lage direkt vor dem Städtli und in der Nähe des Sees erscheint uns als einmalig. Unserer Einschätzung nach, ist hierfür zwischen der Stadtmauer und dem Stadtschulhaus genügend Fläche vorhanden. Im Weiteren erscheint uns die Einfahrtmöglichkeit in unmittelbarer Nähe der Kantonsstrasse als optimal (z.B. im Bereich der Seevogtey)

- Erstellung Tiefgarage prüfen

#### **O2 Umgestaltung Luzernerstrasse**

Im Zuge der Umgestaltung sollen die effektiven Geschwindigkeiten auf 30-40 km/h reduziert werden. Aus unserer Sicht ist bei diesen reduzierten Geschwindigkeiten dem Verkehrsfluss besondere Beachtung zu schenken. Aus dieser Optik befürworten wir die Erstellung von Haltebuchten für die Buslinien.

- Bushaltestellen mit Haltebuchten planen

#### **O3 Knoten Luzerner-/Seeland-/Hubelstrasse**

Die Umsetzung des Kreisels wird mit Kosten von CHF 1.5 bis 2.0 Mio. beziffert. Es ist uns unklar, weshalb diese Massnahme und Kosten in den Verkehrsrichtplan der Gemeinde aufgenommen werden soll. Wir sind der Meinung, dass die Erstellung des Kreisels in der Hoheit des Kantons liegt, da es sich um eine Kantonsstrasse handelt.





- Diese Massnahme ist aus dem Verkehrsrichtplan zu entfernen

### **O9 Erschliessung Allmend auf bestehendem Strassentrassée Hültschern-/Gotthardstrasse**

Die vorgesehenen Gestaltungsmassnahmen erachten wir als sinnvoll. Jedoch sollen diese auf das Siedlungsgebiet beschränkt werden d.h. von Rainerstrasse bis Einfahrt Hubelweid. Eine Umgestaltung bis Ende Bänziwinkel erscheint uns als unverhältnismässig

- Beschränkung des Perimeters auf das Siedlungsgebiet

### **O10 Umgestaltung Beromünsterstrasse**

Die Einführung einer Geschwindigkeitslimite von 30 km/h erscheint uns fragwürdig. Vorallem sind die Kosten von CHF 1.0 bis 1.5 Mio. sehr hoch und eine 30-er Zone mit diesem Strassengefälle dürfte auch von keinem Fahrrad eingehalten werden.

- Diese Massnahme ist aus dem Verkehrsrichtplan zu entfernen

### **P1 Öffentliche Parkierung generell**

Im Zuge der Bedarfsanalyse sollen auch die Themen Elektro- und Behindertenparkplätze berücksichtigt werden. z.B. soll das Angebot der Behindertenparkplätze in der Umgebung der Kirche geprüft werden.

- Überprüfung Angebot für Elektro- und Behindertenparkplätze

### **P2 Öffentliche Parkierung Stadtweiher**

Die Lage der geplanten unterirdischen Tiefgarage erscheint uns suboptimal. Wünschenswert wäre eine Lage näher am Städtli und in Seenähe. Z.B. im Bereich Schulhauskurve (siehe Eingabe zu Massnahme O1) oder im Bereich Dreieckel

- Überprüfung alternativer Standort zum Stadtweiher

### **Q2 Siedlungsverträgliche Gestaltung von Quartierstrassen in Privateigentum**

Da es sich hier um Privatstrassen handelt, sind die Unterstützungsleistungen durch die Gemeinde auf ein Minimum zu reduzieren.

- Reduktion der Unterstützungsleistungen durch die Gemeinde

### **S1 Städtli: Stärkung Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erreichbarkeit**

Das beschriebene Ziel erscheint uns sinnvoll und plausibel. Jedoch finden wir die Formulierungen sind zu wenig konkret und fassbar beschrieben.

- Eine Reduktion des Durchgangsverkehrs (nicht des Besuchsverkehrs) ist zwingend. Mindestens eine temporäre Massnahme ist zu prüfen. Die Umsetzung ist kurzfristig (5 Jahre) zu bewerkstelligen, nicht mittelfristig.

## **Regelung zur Parkierung auf privatem Grund**

### **4.1.4 Vorschlag für Regelung Abstellplätze Motorfahrzeuge bei Wohnnutzung**

Die Zusatzregelung Städtli, dass die Anzahl der oberirdischen privater Abstellplätze nicht erhöht werden darf, finden wir zu eng gefasst. Wir erachten dies als eine zu grosse Einschränkung in Bezug auf die weitere Entwicklung des Städtlis.

- Zusatzregelung Städtli weglassen

### **4.4 Gestaltung der Abstell- und Verkehrsflächen**

Die Regelung, dass bei Grundstücken mit max. 8 Parkplätzen nur zwei nicht im Bauvolumen integrierte Parkplätze zulässig sind, erachten wir als sehr einschränkend. Vorallem bei Parzel-



len an Hanglagen, mit rückwertiger Erschliessung, dürfte diese Bestimmung, wenn überhaupt nur schwer umsetzbar sein.

- «Abschwächung» dieser Regelung

### **Art. 8, Ziffer 3.1 Definitionen**

....Verkehrsflächen sind keine Abstellflächen

- «Abschwächung» dieser Definition, da diverse Quartiere diese Flächen heute als Abstellflächen nutzen

## **Projekte Meierhof, Honrich, Wygart, Stadtweiher**

Wir nehmen in der Folge zu obenerwähnten Projekte Stellung:

### **Projekt Honrich**

Wir empfehlen tendenziell an der Variante 1, also an der Festlegung der Reservezone, festzuhalten.

### **Projekt Wygart**

Wir empfehlen klar, an diesem Projekt festzuhalten.

### **Projekt Stadtweiher**

Der Mehrwert, welches dieses Projekt mitbringt ist ersichtlich. Zudem ist der Bedarf an Parkplätzen unbestritten, allerdings ist eine Prüfung von alternativen Tiefgarage-Standorten erwünscht, beispielsweise Standorte wie Ausgang Luzerner Tor oder Ochsentor (siehe Ziffer P2).

### **Projekt Meierhof**

Für uns ist nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage die Kosten für Variante 2 und 3 berechnet wurden und wir haben Zweifel, ob die aktuell verwendeten Kosten realistisch sind. Es wird notwendig sein, für die Entscheidungsgrundlage die Kostensituation realistisch und absolut dargestellt werden.

Wir fordern, dass für dieses Projekt (Auswahl der Varianten) eine Urnen-Abstimmung durchgeführt wird.

FDP.Die Liberalen Sempach  
27. November 2019