Stadt Sempach

Einladung zur Gemeindeversammlung

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir laden Sie herzlich zur Rechnungs-Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Stadt Sempach ein am

Dienstag, 6. Juni 2017, 20.00 Uhr, Festhalle Seepark

Traktanden

1. Kenntnisnahme vom Jahresbericht 2016
2. Verwaltungsrechnung 2016
   2.1 Genehmigung
      a) Laufende Rechnung
      b) Investitionsrechnung
      c) Bestandesrechnung
   2.2 Beschlussfassung über die Verwendung des Ertragsüberschusses der Laufenden Rechnung
3. Beschlussfassung über die Genehmigung des Bebauungsplanes Feldmatt/Feld über die Grundstücke Nrn. 425, 516, 814-817, 933, 935, 959, 968, 969, 940-943, 970-978, 1042, 1072, 1084, 1114, 1185, 1186, 1223 und 1133
4. Beschlussfassung über die Genehmigung des Bebauungsplanes Weihermatte über die Grundstücke Nrn. 221, 766-777, 858 und 859
5. Beschlussfassung über die Anpassungen der Marktordnung der Stadt Sempach
6. Wahl der Mitglieder des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 – 2021
7. Verschiedenes
   - Information Wakkerpreis-Verleihung
   - Information Stand Eingangspforte Luzernertor
   - Informationen aus dem Sozialbereich

Stimmberechtigt sind stimmfähige Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die bis am 1. Juni 2017 in Sempach ihren Wohnsitz gesetzlich geregelt haben.

Zusätzliche Exemplare, weitere Ausführungen zu den Traktanden sowie detaillierte Unterlagen zur Rechnung 2016 können ab sofort bei der Stadtverwaltung eingesehen, telefonisch (041 462 52 00) oder per E-Mail (stadtverwaltung@sempach.ch) bestellt, am Schalter bezogen sowie unter www.sempach.ch heruntergeladen werden.

Sempach, 4. Mai 2017 **Stadtrat Sempach**

Vorbesprechungen der Parteien

CVP Sempach: Mittwoch, 17. Mai 2017, 20.00 Uhr, im Gasthof Adler, Sempach
FDP Sempach: Mittwoch, 31. Mai 2017, 19.30 Uhr, im Gasthaus Krone, Sempach
SVP Sempach: Mittwoch, 31. Mai 2017, 20.00 Uhr, in der Wirtschaft zur Schlacht, Sempach

1. Kenntnisnahme vom Jahresbericht 2016

Der Jahresbericht gibt Auskunft über die Geschäftstätigkeit des Stadtrates in der Berichtsperiode. Der Stadtrat informiert gemäss separaten, detaillierten Ausführungen, welche online abrufbar sind oder bei der Stadtverwaltung bezogen werden können.

2. Genehmigung Verwaltungsrechnung 2016

a) Auszug aus der Laufenden Rechnung 2016

Gemäss Budget war für die Gemeinderechnung 2016 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 471‘500.00 zu rechnen. Die laufende Rechnung 2016 zeigt einen Ertragssüberschuss von Fr. 2‘886‘051.90. Dieser grosse Ertragsüberschuss ist insbesondere aufgrund der erfreulichen Steuererträge zustande gekommen. Zudem konnte der gesamte Aufwand um über Fr. 490‘000.00 unterschritten werden.

	Zusammenzug nach Aufgabenbereichen	Rechnung 2016		Voranschlag 2016		Rechnung 2015	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
		32‘534‘086.63	32‘534‘086.63	30‘611‘500	30‘611‘‘500	31‘575‘545.83	31‘575‘545.83
0	Allgemeine Verwaltung	2‘332‘555.29	992‘829.91	2‘402‘000	849‘000	2‘251‘489.01	827‘343.23
1	Öffentliche Sicherheit	1‘372‘109.15	1‘152‘927.90	1‘421‘500	1‘165‘500	729‘835.30	523‘933.55
2	Bildung	10‘688‘073.22	3‘693‘215.45	10‘452‘500	3‘554‘000	10‘243‘401.74	3‘575‘309.15
3	Kultur, Freizeit	612‘241.75	25‘949.80	650‘000	17‘500	555‘307.25	29‘317.80
4	Gesundheit	6‘031‘232.70	5‘572‘797.40	6‘168‘500	5‘668‘000	6‘011‘174.45	5‘475‘213.50
5	Soziale Wohlfahrt	3‘036‘313.35	102‘824.40	3‘082‘000	48‘500	3‘060‘186.65	111‘096.75
6	Verkehr	1‘011‘736.10	734‘123.25	1‘057‘000	715‘000	1‘131‘236.60	761‘235.92
7	Umwelt, Raumordnung	1‘469‘499.60	1‘284‘598.25	1‘598‘500	1‘358‘000	1‘495‘533.17	1‘244‘983.36
8	Volkswirtschaft	59‘623.05	202‘135.57	66‘500	201‘500	75‘297.30	189‘100.16
9	Finanzen, Steuern	3‘034‘650.52	18‘772‘684.70	3‘241‘500	17‘034‘500	3‘258‘728.24	18‘838‘012.41
	Abschlussbuchung	2‘886‘051.90		471‘500		2‘763‘356.12	

b) Investitionsrechnung

Rechnung 2016			Voranschlag 2016			Differenz
Ausgaben	Einnahmen	Netto	Ausgaben	Einnahmen	Netto	
2‘007‘669.55	39‘960.25	1‘967‘709.30	2‘680‘000	50‘000	2‘630‘000	662‘290.70

020	Stadtverwaltung	Fr.	187‘633.75	
217	Schulliegenschaften	Fr.	1‘431‘936.85	
620	Gemeindestrassen	Fr.	155‘331.20	
715	Abwasserbeseitigung	Fr.	172‘091.90	(Ausgaben)
		Fr.	39‘960.25	(Einnahmen)
790	Raumordnung	Fr.	51‘068.10	
941	Liegenschaften	Fr.	9‘607.75	

c) Bestandesrechnung

Die Aktiven und Passiven haben sich um Fr. 2‘388‘253.48 erhöht. Das Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2016 Fr. 5‘042‘087.02.

Finanzkennzahlen

		2012	2013	2014	2015	2016	Ø 2012/16	Grenzwert
1	Selbstfinanzierungsgrad (%)	1.22	63.46	380.99	1‘249.93	229.04	384.93	min. 80*
2	Selbstfinanzierungsanteil (%)	0.08	2.05	13.19	16.35	14.42	9.22	min. 10*
3	Zinsbelastungsanteil I (%)	1.28	1.16	0.73	0.63	0.72	0.90	max. 4
4	Zinsbelastungsanteil II (%)	2.80	2.48	1.41	1.26	1.38	1.87	max. 6
5	Kapitaldienstanteil (%)	4.90	4.64	4.01	3.93	3.66	4.23	max. 8
6	Verschuldungsgrad (%)	99.04	93.93	57.63	26.41	9.23	57.25	max. 120
7	Nettoschuld pro Einwohner (Fr.)	2‘661	2‘675	1‘968	925	357	1‘717	4‘592
8	Steuerertrag (Fr. Einheit/Einwohner)	1‘566.10	1‘516.80	1‘655.30	1‘684.30	1‘843.85	1‘653.27	freiwillig

* Grenzwert aufgrund der tiefen Nettoschuld pro Einwohner nicht relevant

Bericht der Rechnungskommission und der Finanzaufsicht Gemeinden
Die Rechnungskommission hat die Buchführung und die Jahresrechnung (Bestandesrechnung, Laufende Rechnung, Investitionsrechnung, Angaben aus der Kostenrechnung und Anhang) gemäss § 86 Gemeindegesetz der Einwohnergemeinde Stadt Sempach für das Jahr 2016 geprüft. Sie empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung 2016 zu genehmigen.
Die kantonale Finanzaufsicht Gemeinden hat die Rechnung 2015 geprüft und keine Anhaltspunkte festgestellt, die aufsichtsrechtliche Massnahmen erfordern würden.

Anträge
Der Stadtrat beantragt gestützt auf die vorstehenden Ausführungen:
1. Genehmigung
   - der Laufenden Rechnung
   - der Investitionsrechnung sowie
   - der Bestandesrechnung
   der Einwohnergemeinde Stadt Sempach für das Jahr 2016
2. Verwendung des Ertragsüberschusses der Laufenden Rechnung von Fr. 2'886'051.90 zur Wertberichtigung von Fr. 500'000.00 beim Finanzvermögen der Liegenschaft Post, Einlage für Steuerrabatt von 1/10 Einheiten für 2017 Fr. 620'000.00 sowie Bildung von Eigenkapital (Fr. 1'766'051.90)
3. Zustimmende Kenntnisnahme des Berichts der Rechnungskommission

3. Beschlussfassung über die Genehmigung des Bebauungsplanes Feldmatt/Feld über die Grundstücke Nrn. 425, 516, 814-817, 933, 935, 959, 968, 969, 940-943, 970-978, 1042, 1072, 1084, 1114, 1185, 1186, 1223 und 1133

Ausgangslage
Die Bebauung in den Quartieren Feldmatt und Feld wurde auf Grundlage zweier Gestaltungspläne aus den Jahren 1984 (Feldmatt) bzw. 1979 (Feld) realisiert. Verschiedene Grundeigentümer möchten in der nächsten Zeit Veränderungen an ihren Liegenschaften vornehmen (z. B. energetische Sanierung, Erweiterung, Ausbau) und sind durch die Gestaltungspläne in ihren Möglichkeiten eingeschränkt. In Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern – Technik und Architektur und der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit hat sich die Stadt Sempach deshalb am ARE* Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung" (*Bundesamt für Raumentwicklung) beteiligt. Im Rahmen dieses Modellvorhabens wurden in neun Gemeinden Fallstudien durchgeführt. Es wurden neue Verfahren für die kooperative Umsetzung von Innenentwicklungsvorhaben mit den Grundeigentümerschaften getestet, generalisiert und zur Anwendungsreife gebracht. Das durchgeführte Verfahren bot einen geeigneten Rahmen, um gemeinsam in einem umfangreichen partizipativen Prozess mit allen Grundeigentümern die Weiterentwicklung der Bebauung zu diskutieren. Für die rechtliche Verankerung der erzielten Ergebnisse ist ein Bebauungsplan ausgearbeitet worden. Die aktuell bestehenden Gestaltungspläne werden ganz (Feldmatt) bzw. in Teilbereichen (Feld) aufgehoben. Der Bebauungsplan wird so ausgestaltet, dass er sowohl mit dem aktuell gültigen wie auch dem künftigen Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach angewendet werden kann.

Mitwirkungsverfahren/kantonale Vorprüfung
Die Unterlagen des Bebauungsplanes lagen vom 22. August bis 30. September 2016 zur Mitwirkung auf. Gleichzeitig erfolgte die Vorprüfung beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD). Im Rahmen der Mitwirkung haben die CVP Sempach und zwei Grundeigentümer Eingaben an den Stadtrat unterbreitet. Die entsprechenden Anpassungen wurden in den Unterlagen vorgenommen. Das BUWD nimmt mit Vorprüfungsbericht vom 28. September 2016 positiv Stellung zum Bebauungsplan.

Öffentliche Auflage
Der Bebauungsplan und das Reglement zum Bebauungsplan sowie weitere Unterlagen lagen vom 23. Januar bis 21. Februar 2017 öffentlich auf. Gegen den Bebauungsplan sind keine Einsprachen eingegangen.

Inhalt des Bebauungsplanes
Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Areals Feldmatt/Feld zu schaffen. Der Bebauungsplan sichert die Ergebnisse der im Rahmen des ARE Modellvorhabens mit den Grundeigentümern bearbeiteten Regeln. Insbesondere werden die Zwischenräume, welche den Sichtbezug in Richtung See in der jetzigen

Breite unterstützen, bewahrt. Anbauten sind primär in Ost-West-Richtung möglich. Die bestehenden Firsthöhen der seeseitigen Häuser bleiben mit kleineren Anpassungen unverändert. Die bergseitigen Häuser können durch ein Stockwerk erweitert werden. Weiter werden Bestimmungen zur Art und dem Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung, zur Erschliessung und Parkierung erlassen. Der Bebauungsplan lässt genügend Spielraum, um das Wohnangebot an allenfalls geänderte Bedürfnisse und Anforderungen anpassen zu können und ermöglicht den Grundeigentümern in der Regel die Realisierung mindestens einer zusätzlichen Wohnung.

Antrag
Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan Feldmatt/Feld über die Grundstücke Nrn. 425, 516, 814-817, 933, 935, 959, 968, 969, 940-943, 970-978, 1042, 1072, 1084, 1114, 1185, 1186, 1223 und 1133 zu genehmigen.

Das Reglement zum Bebauungsplan Feldmatt/Feld ist wie die übrigen Unterlagen online abrufbar oder kann bei der Stadtverwaltung bezogen werden.

Bebauungsplan Feldmatt/Feld
Situation

4. Beschlussfassung über die Genehmigung des Bebauungsplanes Weihermatte über die Grundstücke Nrn. 221, 766-777, 858 und 859

Ausgangslage
Die Bebauung des Quartiers Weihermatte wurde auf der Grundlage von privaten Sonderbauvorschriften aus dem Jahre 1978 realisiert, welche vom damaligen Grundeigentümer aufgestellt wurden. Die Sonderbauvorschriften sind teilweise in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt und im Grundbuch angemerkt. Die Bebauung erfolgte, mit einer Ausnahme, in den Jahren 1979 bis 1988. Ein Grundstück wurde im Jahr 2001 bebaut. Verschiedene Grundeigentümer möchten in der nächsten Zeit Veränderungen auf ihren Liegenschaften vornehmen (z. B. energetische Sanierung, Erweiterung, Ausbau, Mehrgenerationenhaus) und sind durch die sehr restriktiven Sonderbauvorschriften in ihren Möglichkeiten eingeschränkt. In Anlehnung an das ARE* Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung" (*Bundesamt für Raumentwicklung), welches die Stadt Sempach in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern – Technik und Architektur im Gebiet Feldmatt/Feld bearbeitete, wurde parallel das Gebiet Weihermatte untersucht. Dies bot einen geeigneten Rahmen, um gemeinsam mit den Grundeigentümern des Areals Weihermatte die Weiterentwicklung der Bebauung zu diskutieren. Für die rechtliche Verankerung der erzielten Ergebnisse ist ein öffentlich-rechtlicher Bebauungsplan vorgesehen. Die aktuell bestehenden privatrechtlichen Sonderbauvorschriften sollen nach Möglichkeit durch den Bebauungsplan abgelöst werden. Es wurden neue Verfahren für die kooperative Umsetzung von Innenentwicklungsvorhaben mit den Grundeigentümern getestet, generalisiert und zur Anwendungsreife gebracht. Das durchgeführte Verfahren bot einen geeigneten Rahmen, um gemeinsam in einem umfangreichen partizipativen Prozess mit allen Grundeigentümern die Weiterentwicklung der Bebauung zu diskutieren. Für die rechtliche Verankerung der erzielten Ergebnisse ist ein Bebauungsplan ausgearbeitet worden. Der Bebauungsplan wird so ausgestaltet, dass er sowohl mit dem aktuell gültigen wie auch dem künftigen Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach angewendet werden kann.

Mitwirkungsverfahren/kantonale Vorprüfung
Die Unterlagen des Bebauungsplanes lagen vom 22. August bis 30. September 2016 zur Mitwirkung auf. Gleichzeitig erfolgte die Vorprüfung des BUWD. Im Rahmen der Mitwirkung haben die CVP Sempach und verschiedene Grundeigentümer Eingaben an den Stadtrat unterbreitet. Der Stadtrat hat die Eingaben im Mitwirkungsbericht vom 15. Dezember 2016 behandelt und die entsprechenden Anpassungen in den Unterlagen für die öffentliche Auflage vorgenommen. Insbesondere wurde das Grundstück Nr. 593 (Feuerwehrgebäude) aus dem Perimeter des Bebauungsplanes entlassen. Das BUWD nimmt mit Vorprüfungsbericht vom 18. Oktober 2016 positiv zum Bebauungsplan Stellung.

Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen
Der Bebauungsplan und das Reglement zum Bebauungsplan sowie weitere Unterlagen lagen vom 23. Januar bis 21. Februar 2017 öffentlich auf. Gegen den Bebauungsplan sind vier Einsprachen eingereicht worden. Aufgrund der geführten Einspracheverhandlungen konnten zwei Einsprachen gütlich erledigt werden. Die Einsprachen von Herrn Ueli Lang, Weihermatte 18, 6204 Sempach, vertreten durch Dr. Christoph Hehli, Rechtsanwalt und Notar, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern und Herr und Frau Pirmin Willi und Judith Zwicker Willi, Weihermatte 10, 6204 Sempach, konnten nicht gütlich erledigt werden.

Behandlung der unerledigten Einsprachen
Einsprechender
Herr Ueli Lang, Weihermatte 18, 6204 Sempach, vertreten durch Dr. Christoph Hehli, Rechtsanwalt und Notar, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern

Anträge des Einsprechenden
An der Einsprache vom 17. Februar 2017 wird festgehalten.
Der Bebauungsplan Weihermatte sei nicht zu genehmigen.

Begründung des Einsprechenden
Die Stadt Sempach hat, basierend auf den Vorgaben des Kantons und den Bestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes, über das am 3. März 2013 eine Volksabstimmung stattgefunden hat, den vorliegenden Bebauungsplan Weihermatte für die Grundstücke Nrn. 221, 766-777, 858 und 859, alle Grundbuch Sempach, erarbeitet. Unabhängig von der Frage, ob der Bebauungsplan Weihermatte den rechtlichen Vorgaben entspricht, zeigt die gegenwärtige Diskussion in Sempach und um Sempach herum, dass die konkreten Auswirkungen, die sich nun in der inneren Verdichtung zeigen, durchaus nicht unumstritten sind. Die von Expertenseite veranlasste Vereinheitlichung, ohne dass der Stimmbürger dazu jemals konkret Stellung genommen hätte, ist keineswegs unumstritten. In der Wei-

hermatte hat sich schon von Beginn weg Widerstand gegen das Vorgehen der Behörden formiert. Dem scheinbaren Gebot der Verdichtung und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichem Wohnraum steht auch ein vom Kanton vorgegebener sehr massvoller Wachstumspfad für die Bevölkerung gegenüber. Mit den heute eingereichten und absehbaren Projekten wird das Wachstum von Sempach ein Ausmass haben, für welches kein demokratischer Konsens besteht, weil es gar nie ausgewiesen wurde.
Es geht aber noch um viel mehr. Nämlich darum, vor über zwei Jahrzehnten gewachsene bauliche Strukturen in den Quartieren grundlegend zu ändern. Die vorliegende Regelung mit einer optimierten Höhenfestlegung, schmalen Durchsichtskorridoren, festgelegten Anbaulinien mit entsprechenden Gebäudebreiten und die rigiden Vorschriften hinsichtlich Dachgestaltung führen zu einer Uniformität, wie sie nur in den Grossplanungen realsozialistischer Plattenbausiedlungen erreicht wurde. Die Individualität der Quartiere und insbesondere der Weihermatte würde zerstört. Die Überbauung zusätzlichen Bodens wird auch mit der Verdichtung nicht verhindert. Es handelt sich nun einfach nicht um landwirtschaftliches Kulturland, sondern um die Naturflächen um die Häuser. Wo die Artenvielfalt grösser ist, ist umstritten und von Fall zu Fall wohl unterschiedlich. Mehr Menschen auf weniger Raum werden jedenfalls unweigerlich zu mehr Problemen führen.
Gerne wird für die Begründung solcher Projekte die Nachhaltigkeit als Argument eingebracht. Nachhaltig ist jedoch vor allem der in den Boden gegossene Beton. Sprich die zukünftigen Generationen, und das sind nicht jene die heute bezahlbaren Wohnraum suchen, sondern jene die heute gerade geboren oder eben noch nicht geboren sind, werden nie mehr darüber entscheiden können, ob das was schon verbaut ist, noch einmal überbaut wird. Nachhaltigkeit würde aber bedeuten, dass auch diese Generationen Entscheidfreiheit haben. Diese beschränken wir, wenn wir heute und jetzt die Gegenwart so formen, dass die Kinder unserer Kinder keine Handlungsfreiheit mehr haben, sondern ihre Umwelt, durch uns abschliessend gestaltet, vorfinden.
Es ist eine Illusion zu glauben, in Sempach und insbesondere in der Weihermatte würde preiswerter Wohnraum geschaffen. Die entsprechenden Rahmenbedingungen, nämlich ein billiger Bodenpreis und keine kantonale Mehrwertabgabe, werden, wenn denn gebaut wird, nicht vorhanden sein. Mit dem in der Weihermatte unter dem neuen Bebauungsplan möglichen Projekten unter den planerischen Einschränkungen wird qualitativ hochstehender, hochpreisiger Wohnraum geschaffen, der nicht dazu geeignet ist, die Bedürfnisse zu decken, weil er schlicht zu teuer ist.
Mit der Entscheidung, ob in der Weihermatte nach neuen Vorgaben grundlegend neu überbaut werden soll, ist viel mehr verbunden, als auf den ersten Blick ersichtlich ist. Über den Pilotcharakter wird damit nämlich die Revision der Ortsplanung beeinflusst, ohne dass deren wesentliche Parameter, nämlich wieviel und wer genau, bestimmt sind. Die Entwicklung von Sempach wird also massgeblich bestimmt, ohne dass darüber diskutiert worden ist. Hier ist die Gelegenheit dazu. Die Weihermatte liegt unmittelbar hinter der Altstadt von Sempach. Sie ist ein Quartier, in dem vor rund dreissig Jahren Bauten erstellt wurden und das seitdem von Menschen mit Freude und grosser Lebenslust bewohnt wird. Sie wirkt in ihrer heutigen Form als natürlich gewachsene Ergänzung zu den alten Gebäuden der Oberstadt. Ihre Entwicklung in eine uniform wirkende Siedlung, die nur ausgerichtet ist auf die Erhöhung des nach innen gerichteten Nutzens, ist nicht zielführend. Die alte Weisheit, dass man nichts reparieren sollte, was funktioniert, gilt auch hier. Die Entwicklung der Weihermatte ist kein Fortschritt, sondern ein Rückschritt. Darum ist der Bebauungsplan nicht zu genehmigen und das Geschäft ist zur allfälligen weiteren Bearbeitung nach in Kraftsetzung der neuen, revidierten Ortsplanung an den Stadtrat zurückzuweisen.

<u>Erwägungen des Stadtrates</u>
Der Einsprecher stellt richtig fest, dass die Schweizer Stimmberechtigten im Jahr 2013 das neu revidierte Raumplanungsgesetz angenommen haben. Darin werden die Kantone und die Gemeinden verpflichtet, vor Neueinzonungen eine Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung der Wohnqualität, zu lenken. Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes Weihermatte ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Areals unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnqualität zu schaffen. An mehreren Workshops mit allen Grundeigentümern wurden die Regeln für eine entsprechende Bebauung gemeinsam ausgearbeitet. Anlässlich von geführten Interviews konnten zudem alle Grundeigentümer ihre Bedürfnisse und Anliegen einbringen. Diese wurden bei der Planung, so weit als möglich, berücksichtigt. Die gemeinsam erarbeiteten Kernelemente des Bebauungsplanes sind die Freihaltebereiche, die Anbaupflichtlinien, die maximalen Gebäudelängen, die verbindlich festgelegten Baubereiche der Ober- und der Sockelgeschosse, die verbindlich festgelegte Höhe der Oberkannte der Dachfläche sowie die Unterteilung des Areals in die vier Bebauungsplanbereiche I bis IV. Weiter werden Bestimmungen zur Art und dem Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung, zur Erschliessung und Parkierung erlassen. Der Bebauungsplan lässt genügend Spielraum, um das Wohnangebot an allenfalls geänderte Bedürfnisse und Anforderungen anpassen zu

können und ermöglicht den Grundeigentümern in der Regel die Realisierung mindestens einer zusätzlichen Wohnung.
Die 14 Grundstücke der Bebauung Weihermatte befinden sich nach heute anwendbarem öffentlichen Recht in der zweigeschossigen Wohnzone. Gestützt auf diese Bestimmungen wären Bauten mit mehreren Wohnungen möglich, welche ein ausgebautes Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen. Diese Bauweise wird durch die privatrechtlichen Sonderbauvorschriften verhindert, welche lediglich Bauten mit einer Höhe von 7.00 m zulassen, welche mit einem Satteldach versehen sind. Mit den neuen Bestimmungen des Bebauungsplanes werden die Bauhöhen und Gebäudelängen öffentlich-rechtlich eingeschränkt und verbindlich festgelegt, dass die bestehende Wohnqualität nicht oder nur in einem sehr geringem Mass beeinträchtigt wird. Werden die Bauten vollständig abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, werden die Bauhöhen teilweise sogar reduziert.
Der Einsprecher bemängelt, dass für die vorgesehene Planung und die daraus resultierenden Bevölkerungsentwicklung kein demokratischer Konsens vorhanden ist. Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Wie oben erwähnt, bestehen bereits heute öffentlich-rechtliche Bestimmungen, welche eine Innenentwicklung und den Bau von zusätzlichen Wohnungen zulassen würden. Mit einem grossen Bevölkerungswachstum ist auch deshalb nicht zu rechnen, weil eine Änderung der Bebauung nur sehr langsam vor sich gehen wird. Mit den neuen Bestimmungen soll es den heute eher älteren Bewohnern möglich sein, für ihre Nachkommen an einer schönen Wohnlage eine zusätzliche Wohnung oder ein Mehrgenerationenhaus zu erstellen. Eine Durchmischung des Quartiers mit jungen und älteren Menschen ist anzustreben.
Die Interpretation des Einsprechers wonach mit den Regelungen des Bebauungsplanes nur noch uniforme Bauten möglich sind, ist nicht korrekt. Im Gegenteil zu den heute sehr strengen Vorschriften der privatrechtlichen Bestimmungen, welche ein Satteldach zwingend vorschreiben, lassen die neuen Bestimmungen die Dachformen im Sinne des heute geltenden Bau- und Zonenreglementes frei.
Die durch die Stadt Sempach in den Gebieten Feldmatt/Feld und Weihermatte durchgeführten Planungsprozesse, welche zu einer qualitätsvollen Innentwicklung unter Mitwirkung aller Grundeigentümer führen, werden von den Planungsverbänden als beispielhaft und zielführend aufgenommen. So würdigt der Schweizerische Heimatschutz die breit verankerte Diskussionskultur über das Bauen und Planen in der Gemeinde im Rahmen der Preisverleihung der Wakkerstadt. Die Gemeinde ist bestrebt, den eingeschlagenen Weg bei der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung weiter zu gehen und eine massvolle, qualitativ hochstehende Innenentwicklung in den bebauten Gebieten anzustreben. In der Weihermatte sind einzelne Grundeigentümer bestrebt, zum jetzigen Zeitpunkt Wohnraum für ihre Nachkommen zu schaffen. Diesen Mitbürgern soll dies heute und nicht erst nach Abschluss der Ortsplanung in drei bis vier Jahren ermöglicht werden.

Antrag des Stadtrates an die Gemeindeversammlung
Die Einsprache von Herrn Ueli Lang, Weihermatte 18, 6204 Sempach, vertreten durch Dr. Christoph Hehli, Rechtsanwalt und Notar, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern, sei vollumfänglich abzuweisen.

Einsprechende
Herr Pirmin Willi und Frau Judith Zwicker Willi, Weihermatte 10, 6204 Sempach

Anträge der Einsprechenden
Das Grundstück Nr. 593 (Feuerwehrgebäude) ist in den Bebauungsplan Weihermatte aufzunehmen resp. der Perimeter ist um das Grundstück Nr. 593 zu erweitern.
Die im Bebauungsplan Weihermatte genannten Qualitäten, Regeln und Limitierungen sollen sinngemäss auch für das Grundstück Nr. 593 gelten. Im Speziellen wird verlangt, dass auf eine Aufstockung der bestehenden Grün- und Spielfläche des Feuerwehrgebäudes verzichtet wird.

Begründung der Einsprechenden
Das Areal Weihermatte und insbesondere das dazugehörige Grundstück Nr. 593 befindet sich im Zentrum der Stadt Sempach direkt anschliessend an das historische Städtchen. Das Feuerwehrgebäude mit seiner Lage und Dominanz ist ein Bestandteil des gemeinsam gewachsenen Quartiers Weihermatte. Das Grundstück unterliegt folgerichtig den privatrechtlichen Sonderbauvorschriften. Insbesondere darf die Gebäudehöhe 7.00 m ab gewachsenem Terrain nicht übersteigen. Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Entwicklung des Areals Weihermatte zu schaffen. Dies gilt es mit der Einbindung des Grundstücks Nr. 593 zu gewährleisten. Mit dem überraschenden und sachfremden Nichteinbezug des Grundstücks Nr. 593 im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes werden die bisherigen Anstrengungen der Grundeigentümer Weihermatte, die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Quartiers gemeinsam zu gestalten und neu zu regeln, zunichte gemacht. Das heute begrünte Flachdach des Feuerwehrgebäudes soll auch künftig der im Umkreis wohnenden und beabsichtigt wachsenden Kinderschar zur Verfügung stehen.

Erwägungen des Stadtrates
Es ist korrekt, dass sich das Grundstück Nr. 593 der Stadt Sempach bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes Weihermatte in dessen Perimeter befand. Anlässlich der Mitwirkung haben die CVP Sempach und die Altstadtkommission angeregt, das Grundstück aus dem Perimeter zu entlassen. Begründet wurde dieser Antrag mit der unterschiedlichen Gebäudestruktur und Zonen-Zugehörigkeit des Feuerwehrgebäudes und der angrenzenden Wohnbauten. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen nicht durch einen Bebauungsplan, welcher auf dem bestehenden Feuerwehrgebäude aufbaut, eingeschränkt werden. Das Grundstück des Feuerwehrgebäudes soll in die Entwicklungsstudie über das Gebiet des Stadtweihers miteinbezogen werden.
Kürzlich wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Werkstattveranstaltung mit der Bevölkerung von Sempach durchgeführten. Anlässlich dieser Veranstaltung wurde die Entwicklung des Gebietes Stadtweiher von allen beteiligten Gruppen als vorrangiges Ziel erwähnt. Über das Areal des Feuerwehrgebäudes, der Parkplätze sowie die angrenzenden Grundstücke soll eine Überbauungsstudie aufzeigen, welche Chancen für Sempach in diesem Gebiet vorhanden sind. Gestützt auf diese Studien soll in diesem Gebiet eine ganzheitliche, qualitätsvolle und zielgerichtete Bebauung ermöglicht werden. Das Areal des Feuerwehrgebäudes ist klar diesem Perimeter zuzuweisen. Anlässlich der durchgeführten Einspracheverhandlung wurde den Einsprechern mitgeteilt, dass ohne ihre Einwilligung die Lösung der bestehenden privatrechtlichen Sonderbauvorschriften im jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist und diese somit im bisherigen Rahmen zu Gunsten der hinterliegenden Grundstücke bestehen bleiben. Die Forderungen der Einsprecher, wonach das Dach des Feuerwehrgebäudes begrünt und als Spielwiese zur Verfügung stehen soll, sind rechtlich nicht begründet und nicht haltbar.

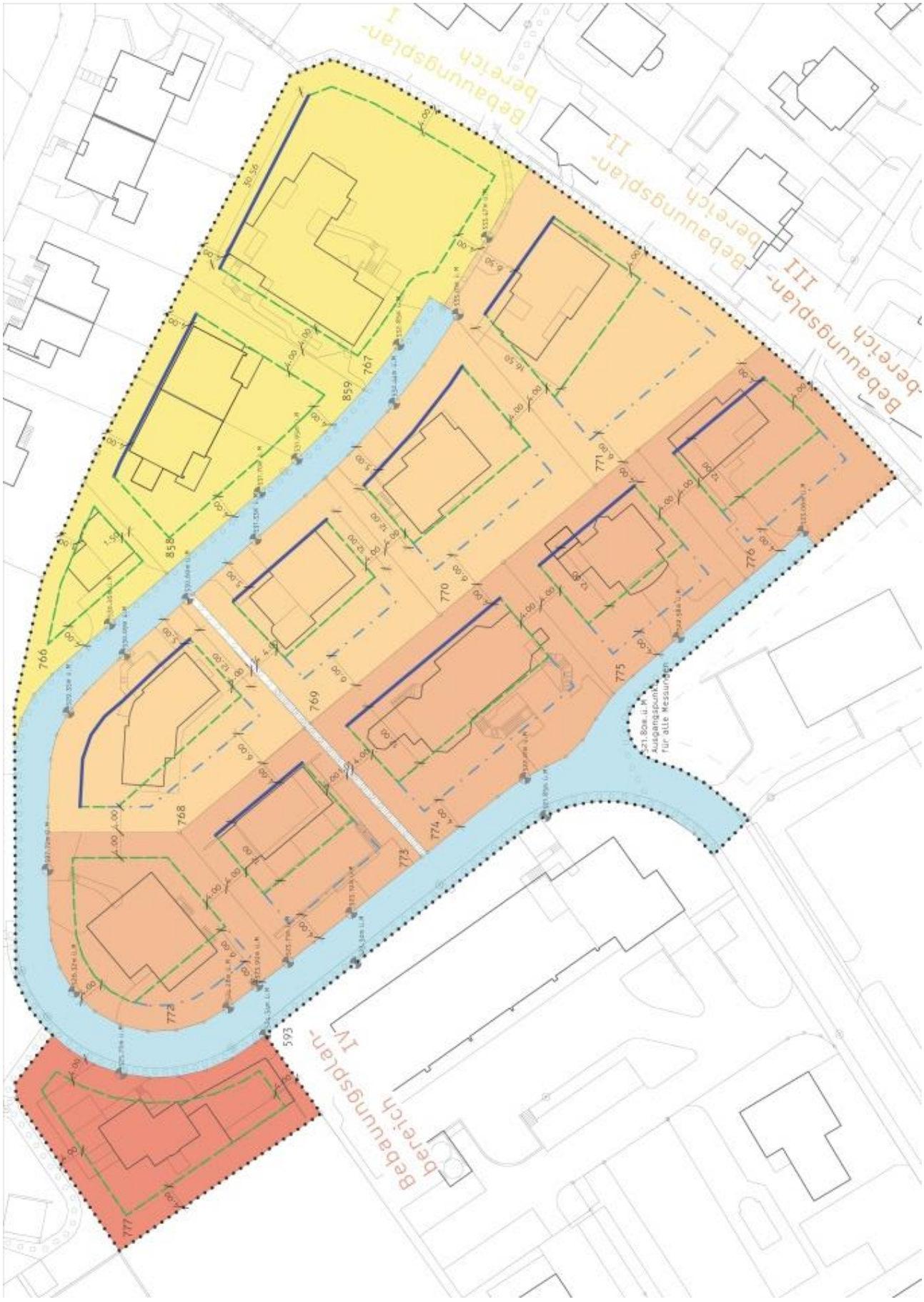
Antrag des Stadtrates an die Gemeindeversammlung
Die Einsprache von Herr Pirmin Willi und Frau Judith Zwicker Willi, Weihermatte 10, 6204 Sempach, sei vollumfänglich abzuweisen.

Änderungen anlässlich der Einspracheverhandlungen
Mit zwei Einsprechern konnte eine gütliche Lösung gefunden werden. Dies hat zu keinen wesentlichen Änderungen geführt, welche im Sinne von § 62 Abs. 2 PBG zu einem erneuten Einspracheverfahren führten, da keine Interessen Dritter berührt sind. Geändert wurden folgende Unterlagen:
- Bebauungsplan Situation 1:500 Plan Nr. 2016-01:
  Die Anbaupflichtlinie auf dem Grundstück Nr. 767 wurde verlängert.
- Schnitt 1:100 Plan Nr. 2016-05:
  Fehler bei der Niveaulinie Steildach wurde korrigiert (neu 545.20 m.ü.M).
- Reglement vom 12. Januar 2017, Art. 6:
  Im Bebauungsplanbereich I wurde die zulässige Überbauungsziffer (ÜZ) für Bauten ohne UG auf 0.29 korrigiert.

Schlussabstimmung
Der Stadtrat beantragt, dem Bebauungsplan Weihermatte über die Grundstücke Nrn. 221, 766-777, 858 und 859 zuzustimmen.

Das Reglement zum Bebauungsplan Weihermatte ist wie die übrigen Unterlagen online abrufbar oder kann bei der Stadtverwaltung bezogen werden.

Bebauungsplan Weihermatte
Situation



5. Beschlussfassung über die Anpassungen der Marktordnung der Stadt Sempach

Die heute gültige Marktordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2008 erlassen. Die Marktkommission hat die Marktordnung auf ihre Aktualität überprüft und Neuerungen vorgenommen. Die vorgeschlagenen Änderungen sind vom Stadtrat gutgeheissen worden. Die Marktordnung ist von der Gemeindeversammlung zu genehmigen. Die Änderungen sind nachfolgend aufgelistet. Die gesamte Aufstellung inkl. der bisherigen, unveränderten Bestimmungen ist online abrufbar oder kann bei der Stadtverwaltung bezogen werden.

Artikel	**Bisherige Bestimmung**	**Neue Bestimmung**	**Änderung/ Bemerkung**
2 Termin/Markttag	Der Städtli-Märt findet in der Regel jeweils am letzten Mittwoch im Monat August statt.	Der Städtli-Märt findet in der Regel jeweils am letzten Samstag im Monat August statt.	Änderung des Wochentags; ist bereits seit 2010 gängige Praxis
8 Gebühren	[1] Gemeindestand mit Plache Fr. 20.00[1] Platzgebühr pro 1 lfm, Fr. 15.00 (inkl. Werbebeitrag, Porto, Spesen)	[1] Die Gebühren werden von der Marktkommission festgesetzt. Die maximalen Gebühren betragen für einen Gemeindestand mit Plache Fr. 50.00 und die Platzgebühr pro 1 lfm Fr. 20.00.	- nur noch Maximalbeträge in der Verordnung - Kompetenz der Gebührenfestlegung neu bei der Marktkommission [1] heutige Praxis Fr. 40.00
9 Nicht zugelassene Anbieter	[1] Am Markttag sind keine Schaustellergeschäfte zugelassen (ausgenommen Kinderattraktionen). [2] Das Anbieten von Trödel- und Flohmarktartikeln ist nicht gestattet. [3] Ebenso sind Marktfahrer, deren Warenangebot nur als Vorwand für andere Aktivitäten dient (Kurse etc.), wegzuweisen.	[1] Marktfahrer, deren Warenangebot nur als Vorwand für andere Aktivitäten dienen (Kurse etc.). [2] Die Marktkommission entscheidet über die Wegweisung von weiteren Anbietern. Z. B. Nichtbeachten der Marktordnung oder der Anweisungen der Marktchefin oder des Marktchefs und Stören von Ruhe und Ordnung am Markt.	- Zulassung von Anbietern und Angeboten werden gelockert - Kompetenz der Wegweisung bei der Marktkommission
11 Ordnung/Aufbau und Räumen des Platzes	-	[7] Parkplatzgebühren gehen zu Lasten der Marktfahrer.	Ergänzung von Ziffer 7; Parkplatzgebühren
13 Zusammensetzung der Marktkommission	[1] Die vom Stadtrat zu wählende Marktkommission besteht aus sieben Mitgliedern. [2] Die Mitglieder der Marktkommission setzen sich wie folgt zusammen: - mind. vier einheimische Gewerbetreibende - eine Vertretung des Stadtrats	[1] Die vom Stadtrat zu wählende Marktkommission besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. [2] Die Mitglieder der Marktkommission setzen sich wie folgt zusammen: - mind. drei einheimische Gewerbetreibende - eine Vertretung des Stadtrats oder der Stadtverwaltung	Änderung Anzahl und Zusammensetzung der Mitglieder der Marktkommission
14 Konstituierung	Der Präsident oder die Präsidentin der Marktkommission wird vom Stadtrat bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich die Marktkommission selbst.	Der Präsident oder die Präsidentin der Marktkommission sowie die Mitglieder werden vom Stadtrat gewählt. Die Funktionen innerhalb der Marktkommission legt diese selbst fest.	Formelle Anpassung: neben Präsident/in werden auch Mitglieder vom Stadtrat gewählt, ist bereits heute gängige Praxis

15 Rechnungsführung	[1] Die Marktkommission verwaltet die einkassierten Gebühren und führt eine eigene Marktkasse. Diese Gelder sind für direkt mit dem Markt in Zusammenhang stehende Anschaffungen und Aktivitäten zu verwenden.	[1] Die Marktkommission verwaltet die einkassierten Gebühren und führt eine eigene Marktkasse. Der jeweilige Vermögensbestand per 31. Dezember ist in der Bilanz der Einwohnergemeinde auszuweisen. Diese Gelder sind für direkt mit dem Markt in Zusammenhang stehende Anschaffungen und Aktivitäten zu verwenden.	Ergänzung: Übernahme des Vermögensstandes in die Bestandesrechnung der Stadt

Antrag
Der Stadtrat beantragt, den Anpassungen der Artikel 2, 8, 9, 11, 13, 14 und 15 der Marktordnung der Stadt Sempach zuzustimmen.

6. Wahl der Mitglieder des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 - 2021

Am 1. September 2017 beginnt die neue Amtsdauer des Urnenbüros. Auf Ende der laufenden Amtsdauer haben Stefan Kreiliger und Katharina Müllener-Burri nach vierjähriger Tätigkeit ihre Demission eingereicht. Zudem kann Frau Corinne Gut-Egli aufgrund der Amtszeitbeschränkung von 16 Jahren nicht mehr zur Wahl antreten. Der Stadtrat dankt den zurücktretenden aber auch den Mitgliedern, welche sich zur Wiederwahl stellen, ganz herzlich für ihr Engagement in den letzten Jahren.

Für die neue Amtsperiode stellen sich folgende Personen für eine Wahl zur Verfügung:

- Balsemin-Krummenacher Sarah, Seesatz 6 (bisher) FDP
- Faden Roger, Gotthardstrasse 11 (bisher) FDP
- Fiore Patrick, Schürmatte 5 (bisher) FDP
- Fischer-Baumann Karin, Sonnhubel 28 (bisher) CVP
- Friedli Künzli Barbara, Hültschern 8 (bisher) CVP
- Huber Beda, Seeblick 3 (bisher) CVP
- Walder Renate, Felsenegg 12 (bisher) CVP

- Brun-Krummenacher Priska, Hubelweid 13 (neu) CVP
- Muff-Helfenstein Annemarie, Baumgarten 3 (neu) CVP
- von Burg Cyrill, Oberstadt 14 (neu) FDP

Anlässlich der Gemeindeversammlung können andere Kandidatinnen und/oder Kandidaten zur Wahl vorgeschlagen werden.

Antrag
Wahl der Mitglieder des Urnenbüros für die Amtsdauer 2017 – 2021

7. Verschiedenes

Apéro