

Räumliches Entwicklungskonzept durch Stadtrat verabschiedet / nächste Planungsschritte eingeleitet

Der Stadtrat hat im Sommer 2016 den Prozess zur Anpassung der Ortsplanung angestoßen und ein Kernteam und eine Ortsplanungskommission eingesetzt mit dem Auftrag, die notwendigen Vorarbeiten zu Händen des Stadtrats zu erarbeiten. In einer ersten Phase wurde das räumliche Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches die Stossrichtungen in der Entwicklung von Sempach in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr bis 2045 definiert. Die Sempacher Bevölkerung konnte im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zwischen 27.06. und 15.09.2017 zum Entwurf Stellung nehmen. Zwischenzeitlich wurden die Eingaben analysiert und ein entsprechender Mitwirkungsbericht erstellt. Aufgrund der Eingaben wurde das REK weiter verfeinert und vom Stadtrat am 25.01.2018 verabschiedet. Mit dem vorliegenden Bericht wollen wir die Eckpunkte des verabschiedeten REK und insbesondere die Veränderungen gegenüber dem Entwurf festhalten und das weitere Vorgehen in der nächsten Planungsphase näher erläutern. Das finale REK und der Mitwirkungsbericht können unter folgendem Link heruntergeladen bzw. im Stadthaus eingesehen werden.

Räumliches Entwicklungskonzept

Kernpunkte des REK vom 25.01.2018

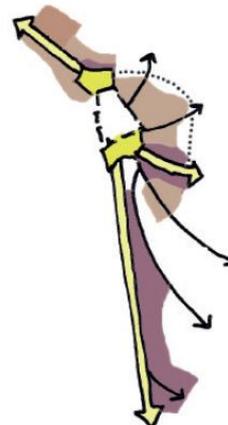
Die Stadt Sempach übernimmt am Oberen Sempachersee eine wichtige Rolle als attraktive Wohngemeinde. Dabei stellen Städtli und offene Seelandschaft wichtige Identitätsträger dar. Bis 2045 erwartet Sempach ein moderates – im Vergleich zur Schweiz unterdurchschnittliches – Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0.7% bzw. ca. 32 Personen pro Jahr. Bezüglich Arbeitsplatzentwicklung strebt Sempach bis 2045 ein kumuliertes Wachstum von rund 150–200 Beschäftigten an.

Die im Rahmen des REK erarbeiteten Konzeptinhalte basieren auf den folgenden drei Leitideen:

Städtli am Sempachersee

Harmonie zwischen Stadt und Landschaft

Wegnetz als attraktives Rückgrat



In den Teilkonzepten Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr sind insbesondere folgende Kernelemente vorgesehen:

Teilkonzept Siedlung: Das Einwohnerwachstum von jährlich ca. 0.7 % soll primär durch eine ausgewogene Innenentwicklung erreicht werden. An geeigneten Lagen wird zudem eine moderate Siedlungserweiterung beabsichtigt. Im Bereich Arbeit findet in Sempach die künftige

ge Entwicklung aufgrund der übergeordneten Vorgaben auf bereits bestehenden Arbeitsflächen statt. Für die Stadt Sempach ist auch die Stärkung des Städtlis von grosser Bedeutung. Dies soll u.a. dank der Aufwertung und Weiterentwicklung des Stadtweihers stattfinden.

Teilkonzept Freiraum und Landschaft: Das Städtli soll noch stärker als Begegnungsort ausgestaltet und die Torplätze nördlich und südlich davon aufgewertet werden. Die drei Haupteinfallachsen werden zu attraktiven Lebensadern. Die Grosszügigkeit und der grüne Charakter des Seeufergebiets «Seewasserwerk – Seevogtey» werden gestärkt.

Teilkonzept Verkehr: In diesem Bereich stehen u.a. die verträgliche Ausgestaltung des Verkehrs auf den Haupteinfallachsen, die Reduktion des Durchgangsverkehrs im Städtli, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den ÖV-Haltestellen, ein möglichst feinmaschiges und sicheres Netz für den Fuss- und Veloverkehr im Vordergrund.

Veränderungen nach Mitwirkungsverfahren

Nachfolgend werden Eckpunkte des Mitwirkungsverfahrens näher erläutert. Bzgl. Details verweisen wir auf den Mitwirkungsbericht.

Steuerungsmöglichkeiten des Bevölkerungswachstums: Im Rahmen des REK wird trotz der theoretischen Wachstumsmöglichkeiten von ca 1.5 % pro Jahr nur ein moderates Wachstum von rund 0.7 %, d.h. 32 Personen pro Jahr, angestrebt. Dabei steht die Siedlungsentwicklung nach innen inkl. punktuellen Umstrukturierungen bereits eingezoner Gebiete im Fokus. Diese sollen an geeigneter Lage durch eine moderate Siedlungserweiterung ergänzt werden. Die drei im Entwurf aufgeführten Siedlungserweiterungsgebiete Wygart, Seematt und Friedheim/Benziwinkel verbleiben Bestandteil des REK, wobei lediglich das Gebiet Wygart in der bevorstehenden Ortsplanungsrevision eingezont werden soll. Zusätzlich will der Stadtrat nach Möglichkeit das Bevölkerungswachstum steuern, indem er in grösseren Gebieten eine etapierte Überbauung mittels Vereinbarungen mit den Grundeigentümern sicherstellt.

Seeallee / Seevogtey: Das Mitwirkungsverfahren zeigte, dass die Nutzung der Seevogtey weiterhin emotional umstritten ist. Aus Sicht des Stadtrats ist der aktuelle Bau der Seevogteyscheune für das Erscheinungsbild und die Nutzung des Gebiets suboptimal. Trotz des erwiesenen Handlungsbedarfs wird es - wie auch die unterschiedlichsten Eingaben im Mitwirkungsverfahren gezeigt haben – aus zeitlichen Gründen nicht möglich sein, im Rahmen der ordentlichen Ortsplanung diesen Entwicklungsprozess anzugehen. Entsprechend hat der Stadtrat beschlossen, die genaue Ausgestaltung des Bereichs Seeallee / Seevogtey in einem separaten Projekt im Nachgang zur aktuellen Ortsplanungsrevision anzugehen und den Stimmberechtigten anschliessend zur Beschlussfassung vorzulegen.

Erschliessung Allmend / Umfahrungsstrasse: Diverse Mitwirkende nahmen Stellung zu den genannten Strassen. Dabei zeigte sich, dass die bereits im Entwurf festgehaltenen strategische Option Umfahrungsstrasse oft kaum wahrgenommen wurde. Anlässlich der letzten Gemeindeversammlung hat der Stadtrat bereits über die vergangenen Schritte orientiert. Der Mitwirkungsbericht hält ebenfalls in einer ausführlichen Beilage die wichtigsten umgesetzten Planungsmassnahmen sowie die Rahmenbedingungen für eine zukünftige Umsetzung fest. Der Stadtrat hält unverändert an der strategischen Option der Umfahrungsstrasse fest und hat die entsprechende Signatur im REK verdeutlicht.

Korridorentwicklung: Innerortsstrassen sind nicht nur Verkehrsräume, sondern auch wichtige Freiräume. Der Stadtrat hält an den ursprünglichen Entwicklungsschritten fest, vergrössert aber den Handlungsspielraum, indem der im Entwurf enthaltene Begriff „Baumalleen“ neu durch „attraktive Strassenraumgestaltungen“ ersetzt wird.

Nächste Schritte der Ortsplanungsrevision

Mit der Verabschiedung des REK ist die Phase 1 der Ortsplanungsrevision abgeschlossen. Die Phase 2 hat das Ziel, die neuen Bestimmungen in der Nutzungsplanung zu entwickeln, wofür das REK die Basis bildet. Dabei wird auch die Bevölkerung in mehreren Schritten einbezogen: Orientierungsveranstaltung im Juni, diverse Werkstattveranstaltungen nach den Sommerferien und die öffentliche Auflage der zukünftigen Planungsinstrumente im 1. Semester 2019. Um diesen Terminplan einzuhalten, sind verschiedene parallele Entwicklungsschritte im laufenden Jahr notwendig, die wir nachfolgend auszugsweise skizzieren:

Quartierentwicklungen: Eine grosse Herausforderung in der Ortsplanungsrevision stellt der Wechsel der Nutzungsziffer dar. Neu wird gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz nicht mehr mit der Ausnutzungsziffer berechnet, wie viel auf einer Parzelle gebaut werden darf, sondern mit der Überbauungsziffer. Bei der Ausnutzungsziffer wurden alle Geschossflächen zusammengezählt und ins Verhältnis zur Grundstückfläche gesetzt. Bei der Überbauungsziffer ist nur noch der „Fussabdruck“ eines Gebäudes massgebend. Zusammen mit einer maximalen Gebäudehöhe wird damit das mögliche Bauvolumen fixiert. Damit eine für alle Quartiere und Parzellen verträgliche, qualitative und rechtskonforme Lösung erzielt werden kann, sind umfangreiche Analysen und Testplanungen erforderlich. Für diesen Prozess wird die Siedlungsgfläche in mehrere jeweils zusammenhängende Gebiete eingeteilt. Die Grundeigentümer und Bewohner der jeweiligen Gebiete werden je zu Werkstattveranstaltungen eingeladen, um die Lösungskonzepte gemeinsam abzustimmen.

Mobilitätskonzept: Die Teilkonzepte Siedlung und Verkehr sind unter Berücksichtigung auch des öffentlichen Verkehrs und der Rad- und Fusswege aufeinander abzustimmen. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wird sichergestellt, dass Sempach die sich in Zukunft verändernden Verkehrsströme nachhaltig tragen kann. Dabei können im Mobilitätskonzept auch Steuerungsmöglichkeiten festgelegt werden.

Weiterentwicklung definierter Entwicklungsgebiete

Im REK sind mehrere Gebiete als Umstrukturierungs- und Neubaugebiete definiert, für welche im Bau- und Zonenreglement und im Zonenplan konkrete Bestimmungen festgesetzt werden müssen. Am jeweiligen Ort ist eine hohe städtebauliche, architektonische sowie frei- und sozialräumliche Qualität sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind im 2018 Projektstudien zu erarbeiten und deren Ergebnisse in die Zonenbestimmungen zu überführen. Folgende Gebiete werden auf diese Art entwickelt:

Stima-Areal: Beim Stima-Areal wird ein Projektwettbewerbsverfahren durchgeführt, deren Ergebnis Basis für die Konkretisierung der relevanten Zonenbestimmungen sein wird.

Stadtweiher / Hildisriederstrasse: Bei diesem Gebiet handelt es sich bezüglich Nutzungen, Parzellen- und Grundeigentümerstruktur um ein sehr heterogenes Gebiet. Unter Einbezug aller Grundeigentümer sowie der Denkmalpflege erarbeitet ein Team, bestehend aus Architekt, Städte-, Verkehrsplaner und Landschaftsarchitekt, einen Masterplan, welcher u.a. eine grobe Struktur für Volumen, Freiraum, Nutzungen definiert. Integraler Bestandteil ist die Prüfung einer Tiefgarage inkl. deren Erschliessung. Sobald der Masterplan den notwendigen Detaillierungsgrad erreicht hat, werden auch die Anwohner der Nachbarquartiere sowie die übrige Bevölkerung näher orientiert. Das Ergebnis bildet die Basis für die Bestimmungen in der Nutzungsplanung.

Wygart: Beim neu einzuzonenden Gebiet wird ein Studienauftrag durchgeführt, dessen Ergebnis Basis für die Konkretisierung der relevanten Zonenbestimmungen sein wird.

Dank

Der Stadtrat und die Ortsplanungskommission danken der Bevölkerung für die Mitwirkung bei der Erarbeitung des vorliegenden REK und hoffen auf einen weiterhin konstruktiven Dialog.

Marcel Hurschler
Präsident Ortsplanungskommission