

Weiler Kirchbühl, Sempach

Leitlinien für die Entwicklung

Beteiligte Institutionen & Personen

Einwohnergemeinde Stadt Sempach

Mary Sidler Stalder

Denkmalpflege Kanton Luzern

Marcus Casutt

Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern

Bruno Zosso

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Prof. Dieter Geissbühler

Stefan Kunz

Timo J. Walker

Hochschule Luzern – Wirtschaft

Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Prof. Stephan Käppeli

Melanie Lienhard

Interdisziplinärer Schwerpunkt

Kooperation Bau & Raum - IDS KoBRa

Kontakt

Stefan Kunz

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Technikumstrasse 21

6048 Horw

Mail stefan.kunz@hslu.ch

Telefon 041 349 38 08

Horw, 06.04.2018

Inhalt

1. Ziele und Vorgehen	5
2. Gesamtbetrachtung Weiler Kirchbühl	
2.1. Zielbild	6
2.2. Ortsbauliche Entwicklung	7
2.3. Nutzung Scheunen	10
2.4. Mobilität	12
3. Einzelbetrachtung Gebäude	
3.1. Prozessablauf bei Bauvorhaben	14
3.2. Planungsgrundsätze	16
3.3. Planungsempfehlungen	18
3.4. Handlungsempfehlungen Einzelbetrachtung	19



1. Ziele und Vorgehen

Der Weiler Kirchbühl ist eine der baukulturell bedeutendsten Siedlungsanlagen dieser Art in der Zentralschweiz, einerseits aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Werts der Einzelbauten und andererseits aufgrund des unumstrittenen baukulturellen Werts der Siedlung als Ensemble. Um das denkmalpflegerische Schutzinteresse mit heutigen Lebensvorstellungen zu vereinen, braucht es breitabgestützte Massnahmen und Prozesse. Aufgrund des aktuellen Strukturwandels in der Landwirtschaft kommen Einzelbauten und Ensembles zusätzlich unter Druck, was aus raumplanerischer Sicht entsprechende Herausforderungen mit sich bringt. So stellt sich bei leerstehenden Ökonomiebauten, wie beispielsweise Scheunen, vermehrt die Nutzungsfrage. Nicht zuletzt ist der Weiler Kirchbühl ein Lebensort, wo die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner/innen und Eigentümer/innen auf die denkmalpflegerischen und raumplanerischen Rahmenbedingungen treffen.

Um für den Weiler eine gesamtheitliche Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, entschieden sich die Denkmalpflege des Kantons Luzern und die Einwohnergemeinde Stadt Sempach, die Hochschule Luzern zu beauftragen. Damit möglichst viele Akteure die Entwicklungsstrategie in ihrer Umsetzung unterstützen, wurden die relevanten Anspruchsgruppen mittels eines dialogischen Prozesses in die Erarbeitung miteinbezogen:

- Einwohnergemeinde Stadt Sempach, Mary Sidler Stalder
- Denkmalpflege Kanton Luzern, Marcus Casutt
- Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern, Bruno Zosso
- Bewohner/innen und Eigentümer/innen des Weilers Kirchbühl

Die vorliegenden Leitlinien bilden die konsolidierten Ergebnisse des partizipativen Prozesses möglichst kompakt ab. Sie sollen der Gemeinde, den Bauherren und der Denkmalpflege als gemeinsame Grundlage für die weitere Entwicklung dienen und ein konsistentes Vorgehen ermöglichen.

Prozessphasen von Januar 2017 bis Dezember 2017:

Phase 01: zusammenhängend verstehen

In der Phase 01 ging es darum, die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen festzuhalten und eine umfassende Beurteilung des Weilers aus Sicht der Anspruchsgruppen zu erhalten. Diese Beurteilung ist im Siedlungsinventar aber auch im separaten Forschungsbericht abgebildet.

Phase 02: gemeinsam konzipieren

In der Phase 02 wurde ausgehend von den Erkenntnissen der Phase 01 die Entwicklungsstrategie für den Weiler unter Berücksichtigung baukultureller Aspekte erarbeitet. Die wichtigsten Parameter sind im Leitfaden erfasst, zusätzliche Ergebnisse sind im Forschungsbericht ersichtlich.

Phase 03: qualitätsbewusst umsetzen

In der Phase 03 ging es um die Etablierung von Prozessen und Werkzeugen für eine qualitätsbewusste Umsetzung der Entwicklungsstrategie. Hierzu wird vorgeschlagen, die vorliegenden Leitlinien in einen «Richtplan Weiler Kirchbühl» zu überführen. Dies bezieht sich sowohl auf die Gesamtbetrachtung des Weilers, als auch die Einzelbetrachtung von Bauvorhaben.

2. Gesamtbetrachtung Weiler Kirchbühl

Die Gesamtbetrachtung bildet den Ausgangspunkt für die Entwicklung des Weilers Kirchbühl. Neben einem Zielbild sind die relevantesten Themen aus Sicht der Anspruchsgruppen erläutert und Handlungsempfehlungen aufgeführt. Auf Grundlage von Gesprächen und Analysen, ist unter Einbezug der involvierten Anspruchsgruppen nachfolgendes Zielbild entstanden. Die Inhalte des Zielbildes gelten als übergeordnete Grundsätze für die weiteren Entwicklungen und wurden von allen Anspruchsgruppen gutgeheissen.

2.1. Zielbild

Der Weiler Kirchbühl positioniert sich als ruhiger Lebensort mit besonderer Ausstrahlung, welcher für das Zusammenleben verschiedener Generationen attraktiv ist. Der Weiler liegt an der wirtschaftlichen und siedlungsbaulichen Hauptentwicklungsaachse des Kantons Luzern. Aufgrund seiner Überschaubarkeit und baulichen Geschlossenheit weist der Ort - trotz seiner Nähe zum Städtchen Sempach - einen eigenständigen Charakter auf. Die Einbettung in der Landschaft und die tolle Aussicht tragen darüber hinaus zur Attraktivität des Weilers als Wohnort bei. Die besondere Ausstrahlung rührt von der hohen baulichen Qualität des gesamten Weilers als Ensemble und seiner Einzelgebäude sowie von der Lage in der landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Wichtige Elemente des Ensembles sind die Kirche St. Martin, eine der ältesten Kirchen des Kantons, mit ihrem Kirchhof, die umgebenden historischen Bauernhäuser mit ihren Gärten und Nebengebäuden sowie die qualitativ integrierten Neubauten. Diese Faktoren machen Kirchbühl sowohl für Bewohnende wie für Besuchende attraktiv.

Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzungen bleiben sehr erwünscht, sind jedoch aufgrund des Strukturwandels rückläufig. Gebäude, welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden neuen Nutzungen zugeführt. Ersatzneubauten sind qualitativ hochstehend zu gestalten, haben den Weilercharakter zu berücksichtigen und die ortstypischen Elemente in zeitgemässer Form aufzunehmen. Dabei stehen Nutzungen in Verbindung mit der Landwirtschaft sowie die Wohnnutzung im Vordergrund. In Bezug auf die ausgelösten Emissionen und den Verkehr ist darauf zu achten, dass die Nutzungen weilerverträglich sind.

Entwicklung

Ein Bevölkerungswachstum von zirka 60 auf zirka 80 Personen ist möglich. Diesbezüglich ist die Entwicklung des Verkehrs miteinzubeziehen. Die nachbarschaftlichen Beziehungen werden durch Traditionen (z.B. Chöupelerfäscht, Wassergenossenschaft) sowie die Grösse und Überschaubarkeit gefördert und durch einzelne gemeinschaftlich genutzte Bereiche (z.B. Begegnungszone, Mehrzweckraum) unterstützt.

Orts- und Landschaftsbild

Der Erhalt der charakteristischen Eigenschaften des Ensembles und der einzelnen Gebäude, trägt wesentlich zur besonderen Ausstrahlung und zum eigenständigen Charakter des Ortsbildes bei. Der Erhalt wird von den Bewohnenden mitgetragen. Der Bezug zur Landschaft spielt für das Ortsbild eine speziell wichtige Rolle.

2.2. Ortsbauliche Entwicklung

Um Anhaltspunkte für die Entwicklung zu liefern, wurde stellvertretend eine Auswahl von ortsbaulich wichtigen Perimetern untersucht (siehe Plan: Ortsbauliche Entwicklung). Eine detaillierte ortsbauliche Untersuchung einzelner Grundstücke ist erst zum Zeitpunkt einer konkreten Bauabsicht sinnvoll. Um die Qualität der baulichen Entwicklung im Einzelfall zu gewährleisten, wird auf «3. Einzelbetrachtung Gebäude» verwiesen.





1 : 1000

Perimeter 1+2

Beim Perimeter 1 (Parzelle 181) handelt es sich um den Scheunenstandort der Einwohnergemeinde Stadt Sempach, für welchen Entwicklungsabsichten vorhanden sind. Dieser wurde gekoppelt mit dem Perimeter 2 (Parzelle 172) betrachtet, da es an diesem Standort eine bauliche Lücke im Weiler gibt, in welcher sich früher bereits einmal ein Gebäude befand (Siegfriedkarte 1:25000, Jahr 1887).

Empfehlung

Die Umnutzung der Scheune ist einem Ersatzneubau vorzuziehen, da die Scheunen mit ihren Volumen wichtiger Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes sind. Sollte dies aufgrund von mangelhafter Bausubstanz nicht möglich sein, ist ein Ersatzneubau denkbar. Dient der Ersatz vor allem der Wohnnutzung, sind zwei kleinere Volumen einem grösseren, scheunenähnlichen Volumen vorzuziehen. Denkbar ist in diesem Zusammenhang ein Volumen auf der Parzelle 181 gegenüber dem bestehenden Wohnhaus auf Parzelle 1075. Dies erzeugt eine Eingangssituation für den Weiler. Ein zweites Volumen kann den Standort des abgebrochenen Gebäudes auf Parzelle 172 einnehmen und die bauliche Lücke schliessen. Dies ist mit dem Eigentümer der Parzelle 172 entsprechend zu klären (siehe Handlungsempfehlungen «2.3. Nutzung Scheunen»). Damit ein Neubau an beschriebener Lage möglich ist, ist der Bereich der Weilerzone anzupassen (siehe Plan: Ortsbauliche Entwicklung). Die abschliessende und exakte ortsbauliche Lösung ist in jedem Fall in einem qualitätssichernden Verfahren zu erarbeiten, bei welchem die Perimeter 1+2 vollumfänglich in der Planung berücksichtigt werden sollten.

Perimeter 3

Der Perimeter 3 liegt südlich der Kirche (Parzelle 1006). Auch hier besteht eine bauliche Lücke, in welcher früher bereits ein Haus stand (Siegfriedkarte 1:25000, Jahr 1887).

Empfehlung

Die Untersuchung hat gezeigt, dass in diesem Bereich ein Neubau nicht sinnvoll ist. Einerseits aufgrund der Sichtachse vom Städtchen Sempach zur Kirche im Weiler und andererseits aufgrund des bestehenden Baumbestandes.

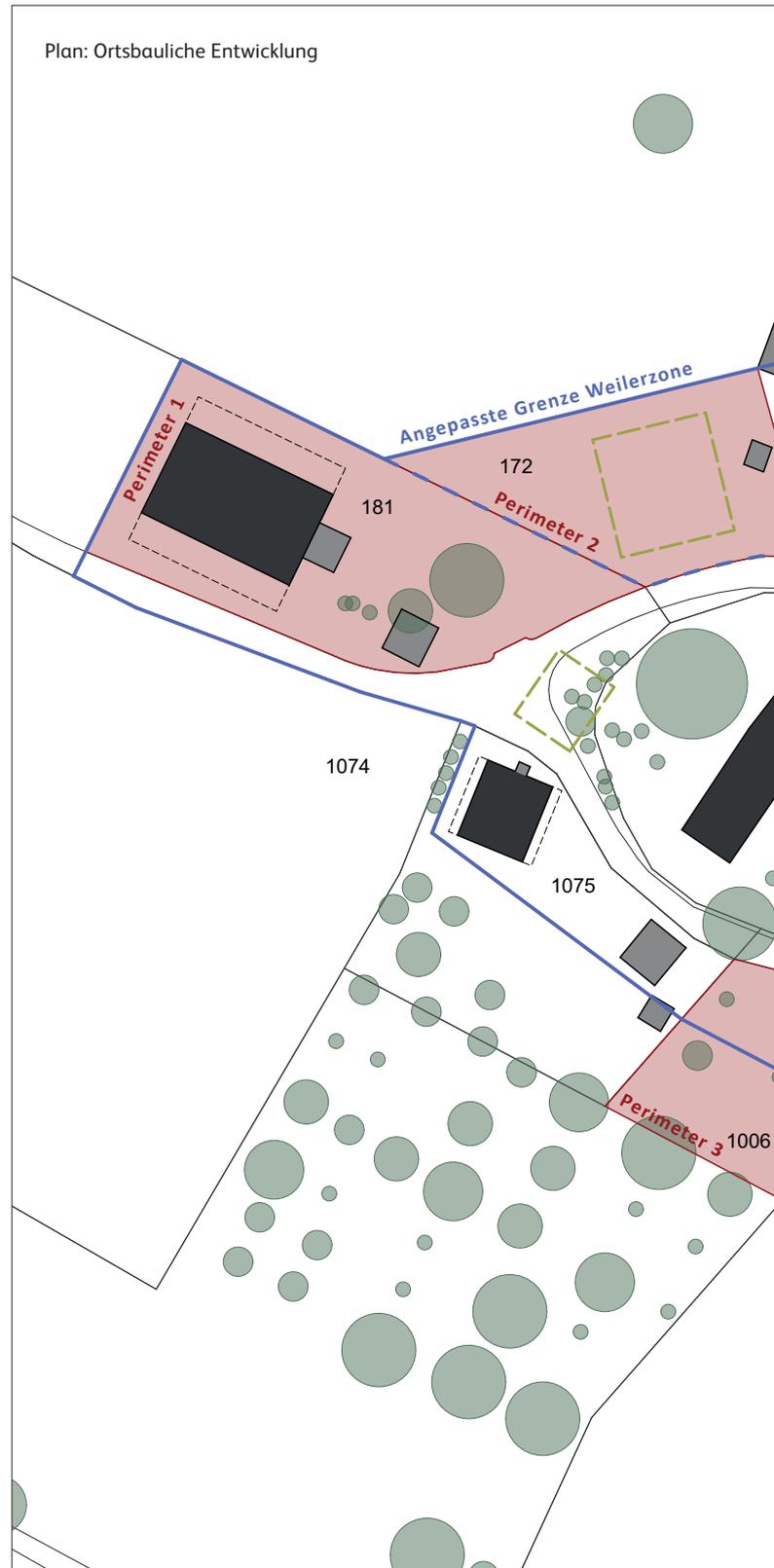
Perimeter 4

Beim Perimeter 4 wurde eine Scheune aufgrund der Umlegung der Beromünsterstrasse abgerissen (Quelle: Siegfriedkarte 1:25'000, Jahr 1932). Hier wurde untersucht, ob ein Neubau im Bereich des heutigen Parkplatzes einen ortsbaulichen Mehrwert schaffen kann.

Empfehlung

Zufahrt zum Parkplatz verbessern (allenfalls separate Zufahrt von der Beromünsterstrasse her) und eine allfällige Erweiterung prüfen. Um den Eingang ortsbaulich zu klären und aufzuwerten, soll die Umgebungsgestaltung (Bäume, etc.) optimiert werden.

Plan: Ortsbauliche Entwicklung



Handlungsempfehlungen

- Das wichtigste Kriterium hinsichtlich der ortsbaulichen Entwicklung bleibt der Qualitätsansatz in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild. Diesbezüglich sind auch Neubauten vorstellbar, sofern sie ortsbaulich begründet werden können.
- Zusätzliche Neubauten (unabhängig vom Ersatz der Scheunen) mit reiner Wohnnutzung werden ausgeschlossen.



- Die Umnutzung der Scheunen ist Ersatzneubauten vorzuziehen. Die Einfahrten der Scheunen sind wichtige räumliche Elemente und bei einer Umnutzung ebenfalls zu erhalten.
- Beim Ersatz einer Scheune kann das bestehende Gebäude durch Volumen anderer Anzahl und Form ersetzt werden. Dies muss aber in jedem Fall ortsbaulich von hoher Qualität sein.
- Der Umgang mit Umbauten, Anbauten und Ersatzbauten ist im «Richtplan Weiler Kirchbühl» zu regeln, welcher die Qualitätssicherung gewährleistet (siehe «3. Einzelbetrachtung Gebäude»).
- Unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit und des Feuerschutzes können kleinere Grenzabstände festgelegt werden, sofern diese hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes einen Mehrwert erzeugen.



1 : 1000

2.3. Nutzung Scheunen

Der Weiler ist in seiner ursprünglichen Art durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Ökonomiegebäude geprägt. Aufgrund des Strukturwandels zeigen sich hinsichtlich der Nutzung der ortsbildprägenden Scheunen unterschiedliche Herausforderungen. Heute ist nur noch eine von drei Scheunen landwirtschaftlich genutzt. Eine neue Nutzung für die Gebäude muss dem Charakter des Weilers entsprechen.

Folgende Parameter schliessen eine Umnutzung aus:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Übermässig grosse bauliche Anlagen
- Unverhältnismässige Beanspruchung des Aussenraums
- Erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Erhöhte Lärmemissionen

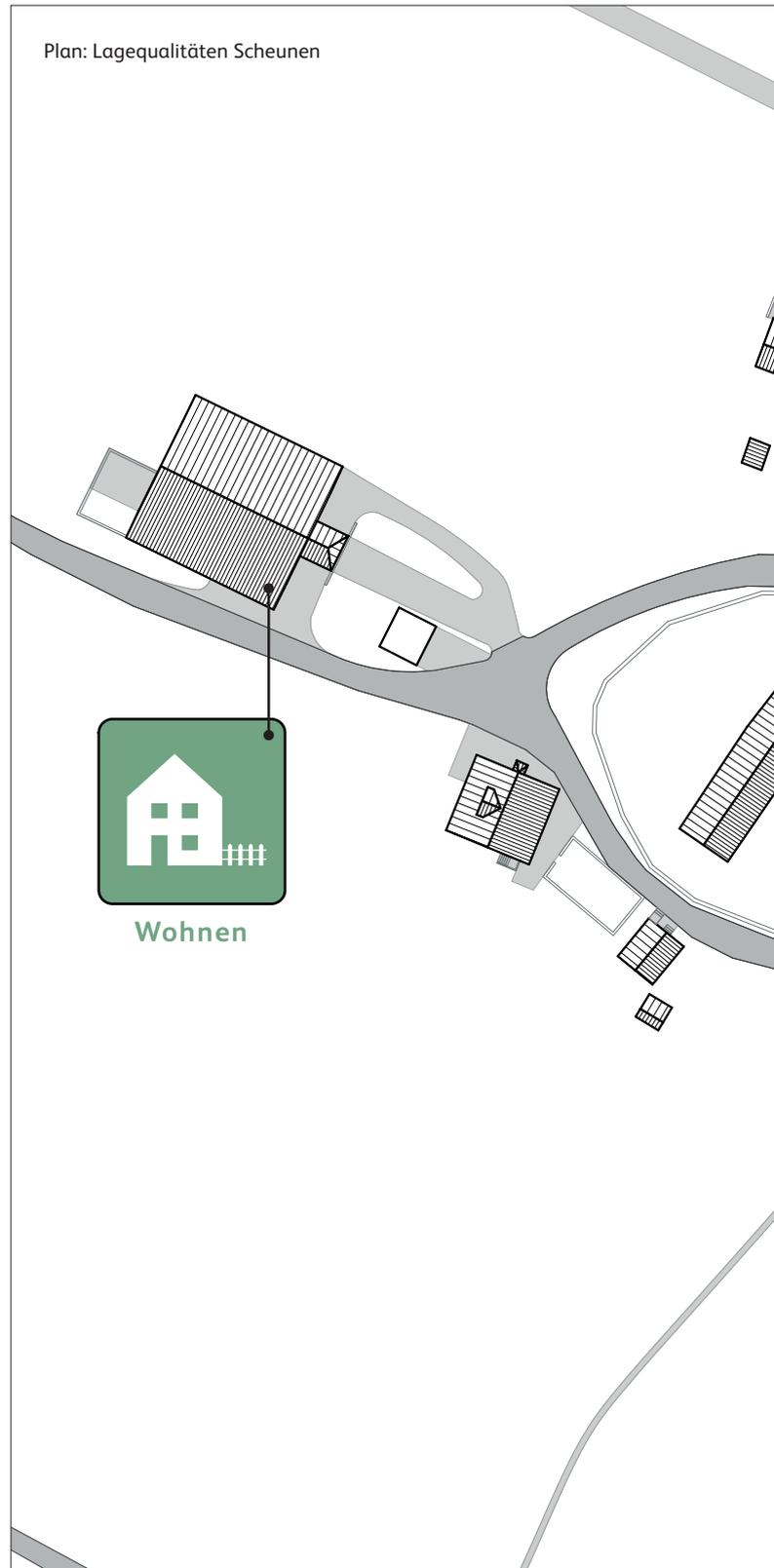
Unter Beachtung oben genannter Kriterien sind folgende Nutzungen (beispielhaft) vorstellbar:

- Lager mit wenig Umschlag (Aussenlager sind ausgeschlossen)
- Handwerkliches Gewerbe und anderes Kleingewerbe mit geringen Lärmemissionen (Empfindlichkeitsstufe III: Mässig störendes Gewerbe), ohne Aussenlager und wenig Umschlag
- Mehrzweckraum (Apéroraum für Hochzeiten / Gemeinschaftsraum Bewohner/innen Kirchbühl)
- Unterkunft und Gastronomie (z.B. Bed & Breakfast)

Handlungsempfehlungen

- Die drei noch bestehenden Scheunen haben hinsichtlich ihrer Nutzung unterschiedliche Lagequalitäten. Dem soll in den weiteren Gesprächen Rechnung getragen werden (Siehe Plan: Lagequalität Scheunen).
- Keiner der Eigentümer hat einen Anspruch auf Umnutzung zu Wohnzwecken. Die potenzielle Umnutzung zu Wohnzwecken schafft daher einen massgeblichen Mehrwert.
- Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist beschränkt durch das beabsichtigte Bevölkerungswachstum von 20 neuen Bewohner/innen.
- Eine Konzentration aller 20 neuen Bewohner/innen an einem Scheunenstandort ist nur möglich, wenn die anderen beiden Scheunen keine Wohnnutzung erhalten. Für die effektive Umsetzung und die Verteilung der Wohnnutzung wird die Ausarbeitung von rechtlichen Vereinbarungen notwendig sein (Anwendung von Instrumenten der Mehrwertabgabe prüfen). Diese Vereinbarungen sind vor der ersten Umnutzung einer der Scheunen zu erstellen. Eine allfällige Ausgleichszahlung ist in die Scheunen zu investieren (Umnutzung, Rückbau, etc.).
- Die festgelegten Parameter für Umnutzungen werden in einem Richtplan festgehalten, dienen als Information für die Eigentümer/innen und helfen bei einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Weilers.

Plan: Lagequalitäten Scheunen





2.4. Mobilität

Gespräche und Analysen haben gezeigt, dass verschiedene Aspekte der Mobilität sowohl aus Sicht von Orts- und Landschaftsbild, als auch aus Sicht der Bewohner/innen problematisch sind. Folgende Handlungsempfehlungen sollen dabei helfen, das Verkehrsaufkommen innerhalb des Weilers und den Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Handlungsempfehlungen

- Der Eingangsbereich des Weilers ist baulich so zu gestalten, dass das Fahrverbot (bspw. durch Belagswechsel, etc.) besser wahrgenommen wird.
- Innerhalb des Weilers entsteht eine Begegnungszone, um den Verkehr zu verlangsamen und den Fussgängern Vortritt zu gewähren.
- Die Parkplätze der Bewohner/innen bleiben grundsätzlich weiterhin dezentral auf den einzelnen Parzellen angeordnet.
- Die Anzahl Parkplätze wird bei neuen Baugesuchen eingeschränkt: Mindestens 1 bis maximal 2 pro Wohneinheit. Bei Bedarf können zusätzliche private Parkplätze in Absprache mit der Gemeinde beim Weilereingang gemietet werden.
- Innerhalb des Weilers entstehen keine zusätzlichen Besucherparkplätze mehr.
- Die Besucher des Weilers parkieren beim Eingang. Diesbezüglich ist eine Verbesserung der Zufahrt und eine damit einhergehende minimale Erhöhung der Anzahl Parkplätze zu prüfen.
- Die Stadt Sempach erstellt über die gesamte Gemeinde ein Mobilitätskonzept, um auch in Kirchbühl Alternativen für den motorisierten Individualverkehr zu ermöglichen. Dies geschieht unter Berücksichtigung neuer digitaler Möglichkeiten.

3. Einzelbetrachtung Gebäude

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes ist der Umgang mit den einzelnen Gebäuden und deren direkter Umgebung von entscheidender Bedeutung. Die Einwohnergemeinde Stadt Sempach hat diesbezüglich bereits Prozessabläufe etabliert. Diese werden optimiert und sind nachfolgend aufgeführt.

Weiter wurden Planungsgrundsätze und -empfehlungen erarbeitet, die bei der Besprechung und Beurteilung von Bauvorhaben unterstützen sollen. Ergänzend dazu dient das separate Dokument «Siedlungsinventar Weiler Kirchbühl» einem umfassenden Verständnis für die Qualitäten des Weilers.



3.1. Prozessablauf Bauvorhaben

Im Weiler Kirchbühl müssen Bauherren bei allen baulichen Veränderungen an Gebäuden und der Umgebung folgenden Prozessablauf einhalten.

Verfahrensschritte	Zuständigkeit
Baubegehren durch Bauherrschaft	Bauherr meldet sich beim Bauamt
Archivieren	Erarbeiten der Archivarien durch den Archivar im Auftrag des Bauamtes Bericht an Bauamt
Augenschein	Erster Augenschein durch Bauamt und Denkmalpflege mit Bauherrschaft. Erste Beurteilung durch Denkmalpflege
Offerte Bauhistorischer Voruntersuch	Begehung mit Fachspezialist durch Bauamt und Denkmalpflege Offerte von Fachspezialist einholen Arbeitsvergebung durch Stadtrat Eventuell Nachtragskredit Zuschlagsverfügung Aufteilung Gemeinde/Denkmalpflege
Bauhistorischer Voruntersuch	Bericht durch Fachspezialist Ev. Dendrochronologischer Untersuch Ev. Beizug Holzfachmann für Zustandsanalyse
Erläuterung Voruntersuch	Fachspezialist, Denkmalpflege, Bauherr, Altstadtkommission
Entscheid Abbruch oder Erhalt	Denkmalpflege in Absprache mit Altstadtkommission Ev. Zusätzliche Untersuchungen notwendig.
Auswahl Architekturbüro	Bauherr, Bauamt

14

Verfahrensschritte	Zuständigkeit
Erhalt Qualifiziertes begleitetes Verfahren	Begleitgremium: Bauherrschaft, Architekt, Denkmalpflege, Facharchitekt, Mitglied Altstadtkommission <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung eines Umbauprojektes mit Zwischenbesprechungen Projektgenehmigung durch Begleitgremium, ALKO und Denkmalpflege • Baueingabe, Baubewilligung • Begleitung der Bauausführung durch Begleitgremium Entscheide durch Altstadtkommission

Verfahrensschritte	Zuständigkeit
Abbruch Qualifiziertes Wettbewerbsverfahren	Sofern ganze Bauten oder Geschosse abgebrochen werden ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. (Ablauf siehe Wettbewerbsverfahren)

Verfahrensschritte	Zuständigkeit
Entscheid Wettbewerb/Studienauftrag	Bauherr in Absprache mit Bauvorsteher und Bauamt
Kostenbeteiligung	Entscheid Stadtrat Wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, kann sich die Stadt Sempach am Wettbewerb beteiligen.
Wahl der Begleitperson	Bauherr in Absprache mit Bauvorsteher und Bauamt <ul style="list-style-type: none"> • Vorschläge in der Regel durch die Gemeinde • Offerte durch Begleitperson an Bauherr • Auftrag an Begleitperson durch Bauherr
Ausarbeitung Wettbewerbsprogramm	Begleitperson In Zusammenarbeit mit dem Bauherr wird folgendes festgelegt: <ul style="list-style-type: none"> • Rechtliche Voraussetzungen • Architektenteams und Anzahl • Anforderungen Bauherrschaft • Anforderungen Denkmalpflege • Anforderungen Stadt Sempach • Aufgabenstellung • Verfahren • Entschädigungen • Weiterbearbeitung • Jury • Umfang der Eingaben • Beurteilungskriterien
Jurierung	Die Jurierung erfolgt durch die Jury in welcher die Bauherrschaft, Denkmalpflege, Vertreter Stadtrat, Vertreter Altstadtkommission, Fachexperten vertreten sind. Ohne Stimmrecht, Bauamt und Ökonomen. Die Jurierung erfolgt in den meisten Fällen anonym. Entscheid der Jury Schlussbericht durch Jury mit Antrag zur Weiterbearbeitung
Kennntnisnahme	Stadtrat
Ausstellung	Die Projekte werden in der Regel öffentlich ausgestellt.

3.2. Planungsgrundsätze

Bei den Planungsgrundsätzen handelt es sich um neun übergeordnete Punkte, welche bei der Planung von Neu-, Um- oder Anbauten im Weiler Kirchbühl zwingend zu berücksichtigen sind. Die Grundsätze wurden mit den Anspruchsgruppen (Bewohner/innen & Eigentümer/innen Kirchbühl, Einwohnergemeinde Stadt Sempach, Denkmalpflege Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern) besprochen (siehe auch Seite 17).

Umgebung

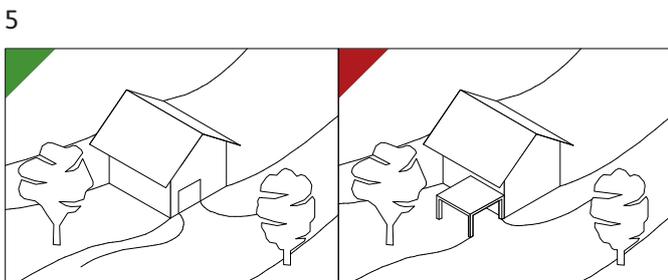
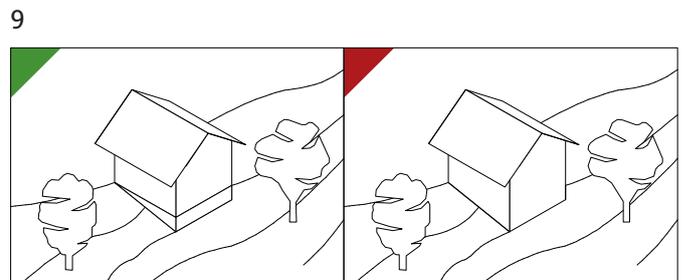
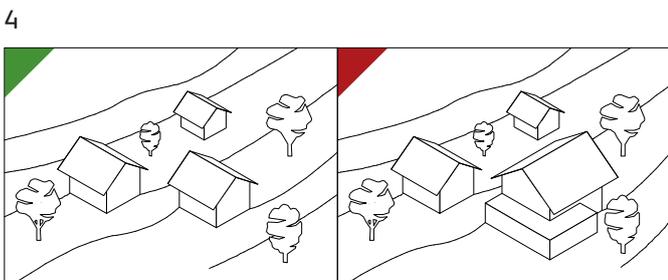
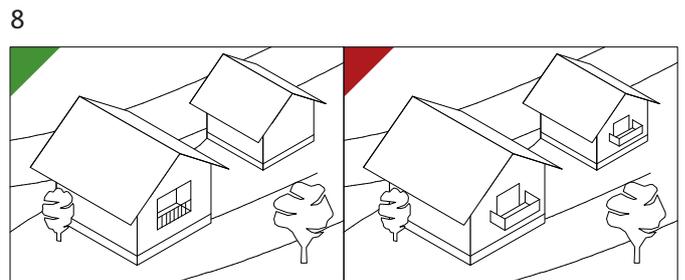
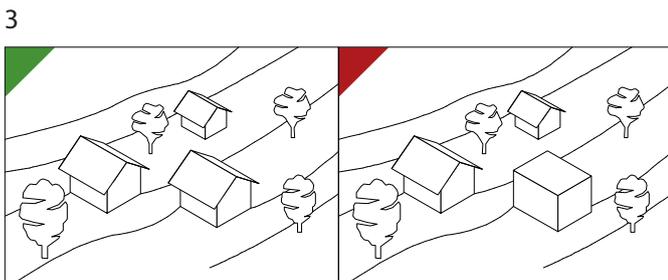
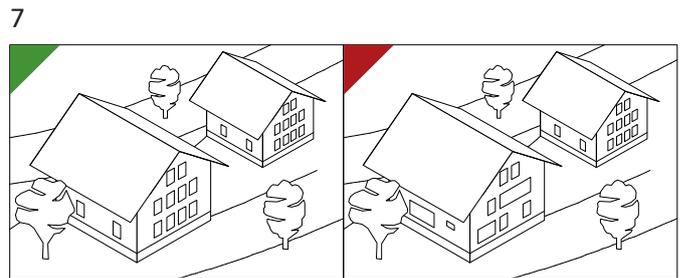
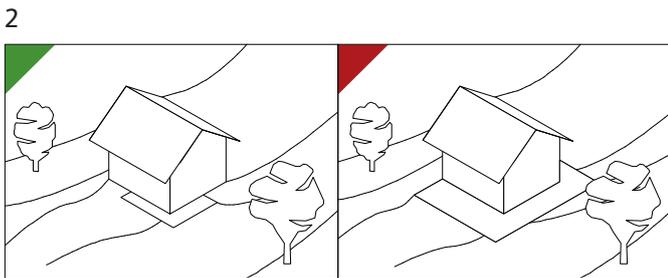
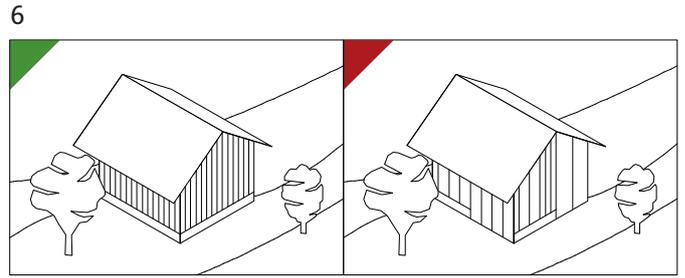
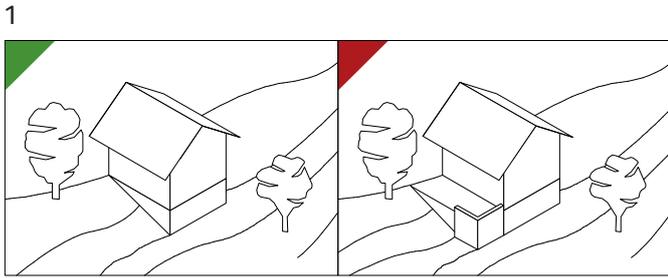
1. Die Verwendung baulicher Elemente in der Umgebung ist minimal zu halten und Eingriffe am natürlichen Terrainverlauf sind zu vermeiden.
2. Befestigte Flächen sind auf das Minimum reduziert, an das Terrain angepasst und nicht versiegelt.

Gebäude

3. Neu-, Um- und Anbauten übernehmen bestehende Dachformen, Neigungen und Materialisierungen.
4. Neu-, Um- und Anbauten passen sich bezüglich Massstab und Form an das bauliche Umfeld an.
5. Autoabstellplätze sind in geschlossene Haupt- oder Nebengebäude integriert.

Fassade & Material

6. Die Gebäude besitzen klar gegliederte Holzfassaden aus heimischen Hölzern in natürlichen Braun- und Grautönen.
7. Die Anordnung der Fenster weist entsprechend dem Kontext eine ruhige und einheitliche Sprache auf.
8. Bei Altbauten werden Balkone vermieden, bei Neubauten sind sie in das Gebäudevolumen integriert.
9. Der Sockel ist massiv und mineralisch (Naturstein, Beton, Verputz) ausgeführt.



■ positive Umsetzung
 ■ negative Umsetzung

3.3. Planungsempfehlungen

Neben den Planungsgrundsätzen gehen aus der Analyse des Weilers folgende Planungsempfehlungen hervor. Sie dienen als Ergänzung bzw. Verfeinerung der Planungsgrundsätze. Die Planungsempfehlungen sowie das Siedlungsinventar sollen Bauwilligen, Planern und Behördenmitgliedern als Grundlage für Diskussionen zur baulichen Weiterentwicklung des Weilers Kirchbühl dienen. Inwiefern und welche dieser Planungsempfehlungen als verbindlich erklärt werden, wird durch die zuständigen Behörden zu entscheiden sein.

18

Umgebung - Bauliche Elemente

- Nutz- und Ziergärten durch Mauern und Zäune fassen.
- Mauern zur Nivellierung des Terrains für Sitzplätze oder zur Korrektur künstlicher Niveauunterschiede vermeiden.
- Palisaden oder ähnliches als Sichtschutz vermeiden.
- Brunnen als Bezug zur Landwirtschaft erhalten.

Umgebung - Vegetation

- Naturnahe Wiesen mit grosser Artenvielfalt gegenüber Rasen mit geringer Artenvielfalt bevorzugen.
- Einheimische Pflanzenarten verwenden.
- Bäume bei Kirche und Obstbäume in Umgebung erhalten.
- Hecken als Trennung zwischen Parzellen und als Sichtschutz vermeiden.

Umgebung - Befestigte Flächen

- Zugangsflächen weit möglichst reduzieren.
- Mit Ausnahme der zentralen Erschliessungsstrasse unversiegelte, naturnahe Oberflächen verwenden (Siehe Plan: Zielbild befestigte Flächen). Konkret sind Kiesflächen zu bevorzugen.

Gebäude

- Hauptgebäude weisen klare, einfache Volumina auf.
- Nebengebäude und Anbauten konkurrenzieren durch ihre Lage, Grösse oder Materialisierung nicht die Hauptgebäude.
- Wohngebäude sind mit ihrer Hauptfassade zur Strasse respektive gegen Süden gerichtet.

Fassade & Material

- Fassaden in Anlehnung an die Klebdächer horizontal gliedern.
- Satteldächer mit rötlichbrauner Ziegeleindeckung verwenden.
- Starke Reduktion des Vordachbereiches vermeiden.
- Fenster, Türen und Tore aus Holz einsetzen.
- Fenstereinfassungen als plastisch wahrnehmbare Gewände ausbilden.



1 : 2000



Plan: Zielbild befestigte Flächen

19

3.4. Handlungsempfehlungen Einzelbetrachtung

- Die Prozessabläufe sind im «Richtplan Weiler Kirchbühl» festzuhalten.
- Die Planungsgrundsätze sind im «Richtplan Weiler Kirchbühl» festzuhalten und gelten als Grundregeln für alle Bauvorhaben.
- Die Planungsempfehlungen sind im «Richtplan Weiler Kirchbühl» festzuhalten und sind bei allen Bauvorhaben miteinzubeziehen.
- Auf das Siedlungsinventar ist im «Richtplan Weiler Kirchbühl» hinzuweisen. Es liefert als zusätzliches Instrument Hinweise zu den Eigenheiten des Weilers und soll der Bauherrschaft, den Planern und den Behörden als Grundlage dienen.
- Bauliche Eingriffe sollen sich sowohl am Bestand orientieren als auch eine zeitgemässe Umsetzung anstreben.



Weiler Kirchbühl, Sempach
Leitlinien für die Entwicklung