

■ Einladung zur Gemeindeversammlung

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

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

Mittwoch, 6. Juni 2018, 20.00 Uhr, Festhalle Seepark

Traktanden

1. Kenntnisnahme vom Jahresbericht 2017
2. Verwaltungsrechnung 2017
 - 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 der Teilrevision des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplans, Grundstück Nr. 824, Feld/Hubelstrasse
4. Beschlussfassung über die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplanes Meierhof über die Grundstücke Nrn. 230 (Teil), 231 und 920
5. Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechts von Sempach an Tola Erolina
6. Verschiedenes

Stimmberechtigt sind stimmfähige Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die bis am 1. Juni 2018 in Sempach ihren Wohnsitz gesetzlich geregelt haben.

Zusätzliche Exemplare, weitere Ausführungen zu den Traktanden sowie detaillierte Unterlagen zur Rechnung 2017 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, 3. Mai 2018

Stadtrat Sempach

Die öffentlichen Vorbesprechungen der Parteien finden wie folgt statt:

CVP Sempach: Dienstag, 29. Mai 2018, 20.00 Uhr, im Gasthof Adler, Sempach

FDP Sempach: Montag, 28. Mai 2018, 20.00 Uhr, im Mehrzweckraum Tormatt, Sempach

SVP Sempach: Mittwoch, 23. Mai 2018, 20.00 Uhr, in der Wirtschaft zur Schlacht, Sempach

1. Kenntnisnahme vom Jahresbericht 2017

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

2. Genehmigung Verwaltungsrechnung 2017

a) Auszug aus der Laufenden Rechnung 2017

Gemäss Budget war für die Gemeinderrechnung 2017 mit einem Ertragsüberschuss von Fr. 389'000.00 zu rechnen. Die laufende Rechnung 2017 zeigt einen Ertragsüberschuss von Fr. 1'348'276.18. Der Ertragsüberschuss ist insbesondere aufgrund von höheren Steuererträgen (Laufendes Jahr Fr. 260'000.00, Nachträge aus früheren Jahren Fr. 400'000.00, Sondersteuern auf Kapitalauszahlungen Fr. 170'000.00 sowie aus Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern Fr. 200'000.00) zustande gekommen. Minderkosten konnten zudem vorallem im Bereich der Sozialen Wohlfahrt von über Fr. 200'000.00 verzeichnet werden.

Zusammenzug nach Aufgabenbereichen	Rechnung 2017		Voranschlag 2017		Rechnung 2016	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Total	32'630'276	32'630'276	30'771'500	30'771'500	32'534'087	32'534'087
0 Allgemeine Verwaltung	2'441'396	979'536	2'420'500	850'500	2'332'555	992'830
1 Öffentliche Sicherheit	1'298'478	1'055'986	1'421'500	1'164'000	1'372'109	1'152'928
2 Bildung	11'197'274	3'788'878	10'467'000	3'252'500	10'688'073	3'693'215
3 Kultur, Freizeit	597'463	18'280	566'500	17'500	612'242	25'950
4 Gesundheit	6'256'235	5'692'095	6'079'000	5'584'500	6'031'233	5'572'797
5 Soziale Wohlfahrt	2'964'089	141'481	3'113'500	78'500	3'036'313	102'824
6 Verkehr	1'176'833	841'287	1'121'000	803'000	1'011'736	734'123
7 Umwelt, Raumordnung	1'578'274	1'370'272	1'498'000	1'386'000	1'469'500	1'284'598
8 Volkswirtschaft	79'679	208'290	80'000	201'500	59'623	202'136
9 Finanzen, Steuern	3'692'279	18'534'171	3'615'500	17'433'500	3'034'651	18'772'685
Abschlussbuchung	1'348'276		389'000		2'886'052	

b) Investitionsrechnung

Rechnung 2017			Voranschlag 2017			Differenz
Ausgaben	Einnahmen	Netto	Ausgaben	Einnahmen	Netto	
4'885'578.70	377'471.60	4'508'107.10	6'155'000	190'000	5'965'500	1'457'392.90

Investitionsrechnung 2017 nach Aufgabenbereichen

Aufgabenbereich	Ausgaben	Einnahmen
140 Feuerwehr Sempach	362'500.00	126'875.00
217 Schulliegenschaften	4'046'764.75	
415 Alterswohnheim Meierhöfli	62'520.25	
620 Gemeindestrassen	-9'150.80	
715 Abwasserbeseitigung	118'458.30	250'596.60
790 Raumordnung	102'011.95	
941 Liegenschaften	202'474.25	

c) Bestandesrechnung

Die Aktiven und Passiven haben sich von Fr. 48'603'370.71 um Fr. 3'008'236.95 auf Fr. 51'611'607.66 per 31. Dezember 2017 erhöht. Das Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2017 Fr. 5'488'856.40

Finanzkennzahlen

		2013	2014	2015	2016	2017	Ø 2013/17	Grenzwert
1	Selbstfinanzierungsgrad (%)	63.46	380.99	1'249.93	229.04	183.85	421.45	min. 80*
2	Selbstfinanzierungsanteil (%)	2.05	13.19	16.35	14.42	8.79	10.96	min. 10*
3	Zinsbelastungsanteil I (%)	1.16	0.73	0.63	0.72	1.53	0.95	max. 4
4	Zinsbelastungsanteil II (%)	2.48	1.41	1.26	1.38	2.98	1.90	max. 6
5	Kapitaldienstanteil (%)	4.64	4.01	3.93	3.66	4.67	4.18	max. 8
6	Verschuldungsgrad (%)	93.93	57.63	26.41	9.23	22.54	41.95	max. 120
7	Nettoschuld pro Einwohner (Fr.)	2'675.00	1'968.00	925.00	357.00	825.00	1'350.00	3'940
8	Steuerertrag (Fr. Einheit/Einwohner)	1'516.80	1'655.30	1'684.30	1'843.85	1'876.90	1'715.43	freiwillig

* Grenzwert aufgrund der tiefen Nettoschuld pro Einwohner nicht relevant

Bericht der Rechnungscommission und der Finanzaufsicht Gemeinden

Die Rechnungscommission 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 2017 geprüft. Sie empfiehlt, die vorliegende Jahresrechnung 2017 zu genehmigen.

Die kantonale Finanzaufsicht Gemeinden hat die Rechnung 2016 geprüft und keine Anhaltspunkte festgestellt, die aufsichtsrechtliche Massnahmen erfordern würden.

Anträge des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt gestützt auf die vorstehenden Ausführungen:

1. Genehmigung
 - der Laufenden Rechnung
 - der Investitionsrechnung sowie
 - der Bestandesrechnungder Einwohnergemeinde Stadt Sempach für das Jahr 2017
2. Verwendung des Ertragsüberschusses der Laufenden Rechnung 2017 von Fr. 1'348'276.18 für:
 - Wertberichtigung von Fr. 50'000.00 beim Finanzvermögen der Liegenschaft Post
 - Zusätzliche Abschreibung von Fr. 225'200.00 beim Verwaltungsvermögen der Liegenschaft Post
 - Zusätzliche Abschreibung von Fr. 172'441.00 beim Investitionsbeitrag Stiftung Rathaus
 - Zusätzliche Abschreibung von Fr. 78'865.80 beim Investitionsbeitrag Fussballclub Hochbauten
 - Zusätzliche Abschreibung von Fr. 375'000.00 beim Investitionsbeitrag Fussballclub Allwetterplatz
 - Einlage von Fr. 446'769.38 ins Eigenkapital
3. Zustimmende Kenntnisnahme des Berichts der Rechnungscommission

3. Beschlussfassung über die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplans, Grundstück Nr. 824, Feld/Hubelstrasse

3.1 Ausgangslage

Die Bebauung des Quartieres Feld/Hubelstrasse wurde auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes aus dem Jahre 1984 realisiert. Die Bauten befinden sich in einem schlechten Zustand, obwohl dies optisch auf den ersten Blick nicht erkennbar ist. Die Aussenwände wurden mit betongefüllten Sagexbausteinen erstellt, welche sich nicht bewährt haben. Die Fenster, Dächer, Bäder, Küchen, Heizungen, Leitungen, Bodenbeläge, usw. müssen ersetzt werden. Der Aussenbereich mit vielen Böschungen und ungenutzten Flächen soll attraktiver gestaltet werden. Die Grundeigentümer haben drei Varianten ausgearbeitet. Eine Sanierung der Bauten ohne Erweiterung, eine Sanierung mit Erweiterung sowie ein Abbruch und Neubau. In einem qualifizierten begleiteten Verfahren mit vorangehenden Machbarkeitsstudien wurde das vorliegende Richtprojekt vom Architekturbüro Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke und Freiraum Landschaftsarchitekten, Luzern, erarbeitet. Dieser Prozess wurde von einem Begleitgremium unterstützt, welches aus Facharchitekten, Vertretung Stadtrat und der Baukommission bestand. Unter Betrachtung der benachbarten Quartiere wurden die Volumen, Körnung und Setzung der Bauten in mehreren Varianten und Bauformen geprüft. Die Bestvariante wurde weiterentwickelt und zum vorliegenden Richtprojekt ausgearbeitet. Wesentliches Beurteilungskriterium der neuen Bebauung war die gute Eingliederung in die gebaute Umgebung und eine attraktive Freiraumgestaltung. Die Bebauung soll mehr Wohnungen aufweisen als heute, um auch der vom Raumplanungsgesetz geforderten Innenentwicklung zu entsprechen. Gestützt auf diesen Planungsprozess und diese Bedingungen haben sich die Grundeigentümer zum Rückbau der bestehenden 32 Wohnungen und dem Neubau von 52 Wohnungen entschieden. Das neu geplante Quartier zeichnet sich durch eine dichte Bebauungsstruktur und einem engen Bezug zwischen den Gebäuden und dem Freiraum aus. Die Bebauung gliedert sich gut in das bestehende Landschafts- und Siedlungsbild ein. Die nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfads Energie der 2000-Watt-Gesellschaft geplante Neubebauung legt besonderen Wert auf eine attraktive Aussenraumgestaltung, welche sich auch durch einen abseits des Verkehrs gelegenen öffentlichen Fussweg auszeichnet. Das Begleitgremium sichert die qualitätsvolle und nachhaltige Umsetzung bis zum Bauende.

Für die rechtliche Umsetzung der geplanten Bebauung sind eine Anpassung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements sowie ein Bebauungsplan notwendig. Die Planungsinstrumente werden so ausgestaltet, dass diese sowohl mit dem aktuell gültigen, wie auch dem künftigen Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach angewendet werden können.

3.2 Mitwirkungsverfahren/kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen der Teilrevision des Zonenplanes, des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplanes lagen vom 6. März 2017 bis 4. April 2017 zur Mitwirkung auf. Gleichzeitig erfolgte die Vorprüfung durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern. Im Rahmen der Mitwirkung haben verschiedene Grundeigentümer Eingaben an den Stadtrat unterbreitet. Der Stadtrat hat die Eingaben im Mitwirkungsbericht vom 8. Juni 2017 behandelt und die entsprechenden Anpassungen in den Unterlagen für die öffentliche Auflage vorgenommen. Insbesondere wurde die Einfahrtssituation zur Tiefgarage verbessert. Das BUWD nimmt mit Vorprüfungsbericht vom 28. April 2017 positiv Stellung.

3.3 Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen

Die Unterlagen der Teilrevision des Zonenplanes, des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplanes lagen vom 13. November 2017 bis 12. Dezember 2017 öffentlich auf. Dagegen sind insgesamt fünf Einsprachen eingegangen. Aufgrund der geführten Einspracheverhandlungen konnten drei Einsprachen gütlich erledigt werden. Die Einsprachen von Herr und Frau Reto und Anita Loretz, Feld 5, 6204 Sempach und Frau Regula Stöckli und Herr Pieder Berther, Feld 7, 6204 Sempach, konnten nicht gütlich erledigt werden.

3.4 Behandlung der unerledigten Einsprachen

Einsprechende: Herr und Frau Reto und Anita Loretz, Feld 5, 6204 Sempach sowie Frau Regula Stöckli und Herr Pieder Berther, Feld 7, 6204 Sempach. Die Einsprachen beinhalten denselben Wortlaut und die gleichen Anträge und werden deshalb gemeinsam behandelt.

Antrag der Einsprechenden

a) Die Einsprache richtet sich gegen die Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements: Es ist eine maximale Ausnützungsziffer (AZ) von 0.70 festzulegen.

Begründung der Einsprechenden

Die Einsprechenden wenden sich nicht gegen eine innere Verdichtung. Eine Ausnützung von 0.95 stellt aus ihrer Sicht jedoch eine zu hohe Dichte im Gebiet Feld/Hubelstrasse dar. Die Einsprechenden vertreten die Auffassung, dass sich eine nahezu Verdoppelung der heutigen rechtsgültigen Ausnützung von 0.55 auf 0.95 in diesem Gebiet nicht verträgt. Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ist auch vorgesehen, die weitere Verdichtung auf dem Grundstück der Firma Stima AG bis nahezu an das Gebiet im Bereich des Tennisplatzes fortzuführen. Würde im Gebiet Feld/Hubelstrasse eine AZ von 0.95 angenommen, so wäre dies ein Präjudiz in der Verdichtungsvorgabe für die angrenzenden Wohngebiete. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese Verdichtung mit einer AZ von 0.95 sich weiter fortsetzen würde, ist sehr gross. Zum Vergleich wurde die Überbauung Martinshöhe mit einer AZ von 0.80 realisiert. Die neu geplante Bebauung Feld/Hubelstrasse wäre somit das am stärksten verdichtete Wohngebiet in Sempach.

Erwägungen des Stadtrats

Die Schweizer Stimmberechtigten haben im Jahre 2013 das neu revidierte Raumplanungsgesetz angenommen. Darin werden die Kantone und die Gemeinden verpflichtet, vor Neueinzonungen die Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung der Wohnqualität, zu lenken. Das übergeordnete Ziel der Bebauung Feld/Hubelstrasse ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Areals unter Berücksichtigung der Eingliederung der Bauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu schaffen. Der Stadtrat hat am 25. Januar 2018 das räumliche Entwicklungskonzept (REK) verabschiedet. Dieses Konzept stellt die Grundlage für die Entwicklung der Stadt Sempach in einem Planungshorizont bis ins Jahr 2045 dar. Bei der Erarbeitung des REK hat sich gezeigt, dass es in Sempach nur sehr wenige Gebiete mit einem zusammenhängenden inneren Entwicklungspotenzial gibt. Eines dieser Gebiete befindet sich zwischen Feldmatt und der Hubelstrasse. Gemäss REK sollen die 35 Jahre alten Mehrfamilienhäuser im Gebiet Feld/Hubelstrasse eine massvolle Verdichtung erfahren. Diese Stossrichtung wurde im Mitwirkungsverfahren von über 80 % der Mitwirkenden als richtig und eher richtig befunden. 15 % befanden die Stossrichtung als falsch oder eher falsch. Das Gebiet Feld/Hubelstrasse wurde parallel und mit Blick auf die Stossrichtungen des REK entwickelt. Das Quartier ist aus Sicht des Stadtrats sehr geeignet für eine innere Entwicklung, wie es das neue Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan verlangen.

Das heute gültige Bau- und Zonenreglement lässt in der dreigeschossigen Wohnzone eine Bebauung mit einer Ausnützung von 0.55 zu. Mit dem Gestaltungsplanbonus von 15 % und dem Energiebonus von 5 % ist eine Ausnützung von 0.66 zulässig. Eine Erhöhung der Ausnützung um lediglich 6 % auf 0.70 wie von den Einsprechern verlangt entspricht nicht den Zielen der Innenentwicklung. Der Vergleich mit der

Überbauung Martinshöhe ist insofern nicht korrekt, da es sich bei dieser Überbauung um vier Grossformen mit insgesamt fünf Geschossen handelt. Beim geplanten Bauvorhaben sind fünf Mehrfamilienhäuser mit unregelmässigen Formen und maximal vier Geschossen vorgesehen. Durch die Absenkung des Erdgeschosses auf das Strassenniveau und den Ausbau der Dachgeschosse als Flachdachbauten werden die Firsthöhen der heutigen Bauten nicht überschritten. Die gewählte Anordnung der Bauten ermöglicht vielseitige Durchblicke und schafft so einerseits den Bezug zu den neuen Grünräumen und ermöglicht andererseits Blickbeziehungen der benachbarten Häuser. Bei der Erarbeitung des Richtprojektes ging es in erster Linie nicht darum eine möglichst dichte Bebauung zu realisieren. Im Vordergrund standen immer die städtebaulichen Qualitäten, die Gestaltung der Aussenräume sowie eine sehr gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Das ausgearbeitete Richtprojekt kann diese hohen Anforderungen vollumfänglich erfüllen. Die Weiterentwicklung des Stima-Areals wird mit derselben Sorgfalt mittels eines Wettbewerbsverfahrens erfolgen. Auch dabei stehen die städtebaulichen und aussenräumlichen hohen Anforderungen im Vordergrund.

Antrag des Stadtrats

a) Die Einsprachen seien abzulehnen.

3.5 Detailberatung

3.5.1 Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements im Gebiet Feld/Hubelstrasse über das Grundstück Nr. 824

Detailberatung und Beschlussfassung zu allfälligen Änderungsanträgen

3.5.2 Bebauungsplan Feld/Hubelstrasse über das Grundstück Nr. 824

Detailberatung und Beschlussfassung zu allfälligen Änderungsanträgen

3.6 Schlussabstimmung, Anträge des Stadtrats

1. Der Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements im Gebiet Feld/Hubelstrasse über das Grundstück Nr. 824 sei zuzustimmen.
2. Der Bebauungsplan Feld/Hubelstrasse über das Grundstück Nr. 824 sei zu genehmigen.

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sowie alle Unterlagen zum Bebauungsplan Feld/Hubelstrasse sind online abrufbar.

Bebauungsplan Feld/Hubelstrasse

Situation





■ 4. **Beschlussfassung über die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplans, Grundstücke Nrn. 230, 231 und 920, Meierhof**

4.1 **Ausgangslage**

Die Grundstücke Nrn. 231 und 920, Meierhof, wurden bei der ersten Zonenplanung der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Bei der ersten Revision der Ortsplanung im Jahr 1977 wurden die Grundstücke der zweigeschossigen Wohnzone und im Jahr 1992 der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2007 wurde die Einzonung in Folge der mangelhaften Erschliessung in Frage gestellt. Die Erschliessungssituation wurde mit den kantonalen Dienststellen geregelt und gestützt darauf wurde auf dem Grundstück Nr. 230 (Meierhof) eine Teilfläche für die Erschliessung eingezont. Der Stadtrat hat die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens verlangt. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war eine Bebauung mit höchstmöglicher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Nähe zur Altstadt, zum denkmalgeschützten Meierhof und Sträggelekäppeli erfordern und eine sehr gute Eingliederung der Gebäude in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die Bestimmungen des gültigen Bau- und Zonenreglements mussten nicht zwingend eingehalten werden, wenn dadurch eine bessere Lösung erzielt werden konnte. Das Grundstück Nr. 231 der Einwohnergemeinde Sempach wurde in den Perimeter der Überbauungsstudie aufgenommen, um eine sinnvolle Lösung für die gesamte freie Fläche zu generieren. Mit dem Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 920 wurde die Einräumung eines Kaufrechtes am Grundstück Nr. 231 vertraglich vereinbart. Fünf qualifizierte Architektenteams und Landschaftsarchitekten haben am zweistufigen Studienauftragsverfahren teilgenommen. Das Beurteilungsgremium, bestehend aus neutralen Fachexperten, Grundeigentümer, Altstadtkommission und Vertreter der Stadt Sempach, haben das Projekt der Roman Hutter Architektur GmbH, Luzern, einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Projektentwurf überzeugt dabei durch seine städtebauliche Lösung, seine architektonische Ausdrucksform, die denkmalpflegerische Verträglichkeit sowie die guten Vorschläge bezüglich der Wohnungsgrundrisse. Geplant sind insgesamt elf 3 ½ Zimmer-Wohnungen, 2 Studios und ein Gewerberaum. Für die rechtliche Umsetzung der geplanten Bebauung sind eine Anpassung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements, sowie ein Bebauungsplan notwendig. Die Planungsinstrumente werden so ausgestaltet, dass diese sowohl mit dem aktuell gültigen wie auch dem künftigen Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach angewendet werden können.

4.2 **Mitwirkungsverfahren/kantonale Vorprüfung**

Die Unterlagen der Teilrevision des Zonenplanes, des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplanes lagen vom 24. April 2017 bis 23. Mai 2017 zur Mitwirkung auf. Gleichzeitig erfolgte die Vorprüfung durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern. Im Rahmen

der Mitwirkung haben verschiedene Grundeigentümer und die FDP Sempach Eingaben an den Stadtrat unterbreitet. Der Stadtrat hat die Eingaben im Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2017 behandelt. Das BUWD nimmt mit Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2017 positiv Stellung.

4.3 Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen

Die Unterlagen der Teilrevision des Zonenplanes, des Bau- und Zonenreglements und des Bebauungsplanes lagen vom 27. Dezember 2017 bis 26. Januar 2018 öffentlich auf. Dagegen sind insgesamt sechs Einsprachen eingegangen. Aufgrund der geführten Einspracheverhandlungen konnte eine Einsprache gütlich erledigt werden. Fünf Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden. Gestützt auf eine Einsprache wurde eine zweite öffentliche Auflage mit der entsprechenden Aussteckung der Bauten durchgeführt. Diese dauerte vom 12. März 2018 bis 10. April 2018. Es sind keine weiteren Einsprachen eingegangen.

4.4 Behandlung der unerledigten Einsprachen

4.4.1 Einsprecher: Herr Urs Cueni, alte Grenzstrasse 23, 6204 Sempach

Anträge des Einsprechers

Die Einsprache richtet sich gegen die Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements mit folgenden Anträgen:

- a) Von der Teilzonenplanänderung gemäss öffentlicher Auflage sei abzusehen.
- b) Der Stadtrat soll eine Rückzonung in eine Grünzone prüfen und die Bevölkerung darüber informieren.

Weiter richtet sich die Einsprache gegen den Bebauungsplan mit folgendem Antrag:

- a) Der aufgelegte Bebauungsplan sei abzulehnen.

Begründungen des Einsprechers

Teilzonenplanrevision

Durch die Aufzonung von zwei auf vier Etagen wird der freie Blick zum denkmalgeschützten Meierhof mit dem Sträggelekäppeli und hinauf zum Weiler Kirchbühl verhindert. Ebenso wird der Blick ins Grüne beim Verlassen des Städtchens durch das Ochsentor, genauso wie der Blick hin zum Ochsentor behindert. Weiter wird bemängelt, dass der Stadtrat der Empfehlung der Denkmalpflege, die beiden Grundstücke unbebaut zu lassen, nicht nachleben will. Die beiden benachbarten Grundstücke Hecht und Acklin sollen wenn schon der gleichen Zone zugewiesen werden. Da das Grundstück Nr. 231 nicht überbaut wird, kommt die beabsichtigte Änderung einer Begünstigung der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 920 gleich. Die Mehrwertabgabe ist nicht geregelt, das weitere Verfahren und die finanziellen Auswirkungen auf die gemeindeeigene Parzelle Nr. 231 sind nicht ersichtlich.

Bebauungsplan

Die Abstimmung des Projektes auf das räumliche Entwicklungskonzept (REK) wird bemängelt. Weiter wird die fehlende Aussteckung reklamiert. Die Durchsicht zum Meierhof wird beeinträchtigt. Die geplanten 15 Abstellplätze für 13 Wohnungen werden als ungenügend betrachtet.

Erwägungen des Stadtrats

Der Einsprecher kann nicht nachweisen, dass er mit seinem Grundstück in beachtenswerter naher Beziehung zum Planungsgebiet steht, sein Grundstück einen Nachteil und eine spezielle Betroffenheit durch die vorgesehene Planung erfährt und er mit seinem Grundstück in einem höheren Mass als jedermann besonders und unmittelbar von der geplanten Teilrevision der Ortsplanung und den Bebauungsplan berührt wird. Daher fehlt ihm das für eine Einsprache vorausgesetzte schutzwürdige Interesse. Der Einsprecher macht allgemein öffentliche Interessen geltend, welche nicht zu einer Einspracheberechtigung führen. Auf die Einsprache ist gestützt darauf nicht einzutreten. Sofern dennoch eingetreten wird, beantragt der Stadtrat die Einsprache abzuweisen. Entgegen den Darstellungen des Einsprechers sind in der heutigen zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone Bauten mit einer Höhe von 13.00 m zonenkonform. Die geplante Bebauung weist beim höchsten Gebäude eine Höhe von 13.10 m auf und überschreitet die heute zulässige Höhe nur unwesentlich. Auch bei einer Bebauung nach heutigem Recht würde der Blick auf den Meierhof vom Ochsentor durch Bauten und Bepflanzungen beeinträchtigt. Dieser Blick war in früheren Zeiten durch ein Gebäude verdeckt, welches im Bereich des Parkplatzes Dreiangel stand. Im Weiteren ist anzumerken, dass der Blick vom Ochsentor auf den Meierhof heute durch die Bäume auf dem Parkplatz Dreiangel vollständig verdeckt wird. Durch das im Bebauungsplan enthaltene Bauverbot auf dem Grundstück Nr. 231 und das Verbot von sichtbehindernden Bepflanzungen im Aussenraum und bei Nebengebäuden ausserhalb des Baubereiches wird ein Sichtbezug zum Sträggelekäppeli und zum Meierhof grösstmöglichst gewährleistet. Der Meierhof soll an der Eicherstrasse durch zwei Neubauten zum Städtchen hin gefasst werden, welche sich in ihrer Materialität am Bestand anlehnen. Gleichzeitig spannen die beiden Neubauten vor dem

Stadttor zusammen mit den Neubauten der Stella Maris einen grosszügigen Aussenraum auf und es entsteht eine Art Torsituation. Die Bebauung respektiert das Vorgefundene und gliedert sich unaufgeregt und mit der notwendigen Bescheidenheit ein. Entgegen den Einwendungen des Einsprechers hat die kantonale Denkmalpflege nicht gegen das Bauvorhaben opponiert. Grundsätzlich bevorzugt diese eine Freihaltung der Wiese. Da die Grundstücke jedoch in der Bauzone liegen, sollen diese mit einer qualitativ hochstehenden Bebauung überbaut werden. Die benachbarten Grundstücke Acklin und Hecht sollen im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung derselben Mischzone und unter denselben Rahmenbedingungen wie die Grundstücke Nrn. 231 und 920 zugewiesen werden. Die Mehrwertabgabe ist gesetzlich geregelt und wird in diesem Rahmen geltend gemacht. Der Stadtrat hat mit dem Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 920 einen Kaufrechtvertrag abgeschlossen.

Die Bebauung basiert auf dem geltenden Recht der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2007. Im Rahmen der Entwicklung des REK wurde die Bebauung auf deren Auswirkungen überprüft. Die geplante Bebauung entspricht der vorgesehenen Strategie des räumlichen Entwicklungskonzeptes. Die Anzahl der Abstellplätze wurden überprüft und aufgrund der Realisierung von Kleinwohnungen und der unmittelbaren Nähe zur Bushaltestelle als korrekt befunden.

Anträge des Stadtrats

- a) Mangels eines schutzwürdigen Interesses ist auf die Einsprache gegen die Teilrevision der Ortsplanung und den Bebauungsplan nicht einzutreten.
- b) Falls dennoch eingetreten wird, ist die Einsprache gegen die Teilrevision der Ortsplanung und den Bebauungsplan im Sinne der vorangehenden Erwägungen vollumfänglich abzuweisen.

4.4.2 Einsprecher: Herr Dr. Robert K. Furrer, alte Grenzstrasse 30, 6204 Sempach

Anträge des Einsprechers

Die Einsprache richtet sich gegen die Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements sowie gegen den Bebauungsplan mit folgenden Anträgen:

- a) Von der Teilzonenplanänderung gemäss öffentlicher Auflage sei abzusehen und der Bebauungsplan sei nicht zu genehmigen.

Begründungen des Einsprechers

Mit der beabsichtigten Bebauung wird der historische Meierhof aus Richtung Städtli (Altstadt) optisch zugemauert. Die beiden historisch zusammengehörenden Elemente des Meierhofs und des Ochsentors sollen nicht getrennt werden. Der beabsichtigte 4-geschossige Bau erdrückt die historischen Bauten. Der Blick Richtung Weiler Kirchbühl wird optisch gestört. Weiter wird das Vorgehen des Stadtrats bezüglich den anstehenden Teilrevisionen der Ortsplanung im Vorfeld der geplanten Gesamtrevision bemängelt.

Erwägungen des Stadtrats

Bezüglich der Einspracheberechtigung wird auf die vorangehende Einsprache verwiesen. Der Einsprecher kann kein schutzwürdiges Interesse geltend machen. Sein Grundstück ist in keiner Weise von der vorliegenden Planung betroffen. Auf die Einsprache ist gestützt darauf nicht einzutreten. Sofern dennoch eingetreten wird, beantragt der Stadtrat die Einsprache abzuweisen. Bezüglich der Sichtverhältnisse zwischen Meierhof und Ochsentor wird auf die umfassenden Erwägungen des Stadtrats in der vorangehenden Einsprachebehandlung verwiesen. Wie vorgängig ausgeführt, wurden die Baugrundstücke anlässlich der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung in der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone bestätigt und die Erschliessung wurde sichergestellt. Die entsprechenden Planungen laufen seit dem Jahr 2010. Die heutigen Grundeigentümer haben mit der Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahren und einem daraus resultierenden städtebaulich hochstehenden Richtprojektes sämtliche Bedingungen für eine Bebauung erfüllt. Die Bebauung entspricht den Grundsätzen der anstehenden Gesamtrevision und des in der Zwischenzeit genehmigten REK. Die Grundeigentümer haben ein Anrecht auf eine Behandlung der Vorlage.

Anträge des Stadtrats

- a) Mangels eines schutzwürdigen Interesses ist auf die Einsprache gegen die Teilrevision der Ortsplanung und den Bebauungsplan nicht einzutreten.
- b) Falls dennoch eingetreten wird, ist die Einsprache gegen die Teilrevision der Ortsplanung und den Bebauungsplan im Sinne der vorangehenden Erwägungen vollumfänglich abzuweisen.

4.4.3 Einsprecher: Herr Albert Kuhn-Peyer, Bahnhofstrasse 7, 6203 Sempach Station

Anträge des Einsprechers

Die Einsprache richtet sich gegen die Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements sowie gegen den Bebauungsplan mit folgenden Anträgen:

- a) Von der Teilzonenplanänderung gemäss öffentlicher Auflage sei abzusehen und der Bebauungsplan sei nicht zu genehmigen.
- b) Eventuell soll eine Auszonung der Parzellen Nrn. 231 und 920 unter Entschädigung erfolgen.

Begründungen des Einsprechers

Die landwirtschaftlich sensible Grünzone des Meierhofs soll nicht durch eine viergeschossige Bauzone zugebaut werden. Die geplante Bebauung liegt nicht im Sinne der Entwicklung der Stadt Sempach. Es wird bemängelt, dass der Innerschweizer Heimatschutz und die Denkmalpflege keine Stellungnahme zum Richtprojekt abgegeben haben.

Erwägungen des Stadtrats

Bezüglich der Einspracheberechtigung wird auf die vorangehende Einsprache verwiesen. Der Einsprecher kann kein schutzwürdiges Interesse geltend machen. Sein Grundstück ist in keiner Weise von der vorliegenden Planung betroffen. Auf die Einsprache ist gestützt darauf nicht einzutreten. Sofern dennoch eingetreten wird, beantragt der Stadtrat die Einsprache abzuweisen. Bezüglich der Anzahl der Geschosse, der Bebaubarkeit und der Stellungnahme der Denkmalpflege wird auf die vorangehenden Erwägungen verwiesen. Der Innerschweizer Heimatschutz nimmt nur dann zu Bauvorhaben Stellung, wenn diese die notwendige städtebauliche Qualität vermissen lassen oder sich Bauten nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Dies ist beim vorliegenden Richtprojekt offensichtlich nicht der Fall.

Anträge des Stadtrats

- a) Mangels eines schutzwürdigen Interesses ist auf die Einsprache gegen die Teilrevision der Ortsplanung und den Bebauungsplan nicht einzutreten.
- b) Falls dennoch eingetreten wird, ist die Einsprache gegen die Teilrevision der Ortsplanung und den Bebauungsplan im Sinne der vorangehenden Erwägungen vollumfänglich abzuweisen.

4.4.4 Einsprecher: Herr Daniel Hecht, Hecht Distillerie AG, Beromünsterstrasse, 6204 Sempach

Anträge des Einsprechers

Die Einsprache richtet sich gegen die Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements mit folgenden Anträgen:

- a) Die Parzelle Nr. 231 ist aus der Teilrevision des Zonenplanes zu streichen.
- b) Die Änderungen und Anpassungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements sind auf die benachbarten Grundstücke Nrn. 515 und 919 auszudehnen.

Begründungen des Einsprechers

Gemäss dem Mitwirkungsbericht des Stadtrats ist die Stadt Sempach gezwungen, vorhandenes Bauland verdichtet zu bebauen. Mit 81 m² pro Person scheint dies im Verhältnis mit anderen Gebieten nicht erfüllt. Rechnet man jedoch nur die Parzelle Nr. 920 an, so ergeben sich 62 m² pro Person. Daraus ergibt sich, dass die Parzelle Nr. 231 für das Projekt nicht benötigt wird. In seiner Vorprüfung stellt das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die Frage, warum die angrenzenden Grundstücke Nrn. 515 und 919 nicht in der laufenden Teilzonenplanänderung miteinbezogen wurden. Bei der laufenden Teilrevision wurden die Grundstücke Nrn. 515 und 919 nie einbezogen.

Erwägungen des Stadtrats

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Grundstücke Nr. 515 zur Einsprache legitimiert. Bei der Aufgabenstellung zum Wettbewerbsverfahren stand nicht die Dichte und Ausnützung der beiden Grundstücke, sondern der städtebauliche Ansatz im Vordergrund. Die Grundeigentümer wurden zu Beginn der Planung darauf aufmerksam gemacht, dass auch eine Reduktion der Dichte resultieren könnte. Von Beginn weg wurde dem Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 920 auferlegt, dass eine Bebauung ohne Einbezug des Grundstücks Nr. 231 nicht realisierbar ist. Beide Grundstücke sind als Ganzes zu betrachten. Im Wettbewerbsverfahren haben auch mehrere Entwürfe eine Bebauung beider Grundstücke vorgesehen. Obwohl beim Siegerprojekt das Grundstück Nr. 231 nicht bebaut werden darf, ist es dennoch Bestandteil der gesamten Bebauung. Gerade das Freihalten dieses Grundstücks und der öffentliche Fussweg zum Sträggelekkäppeli weist städtebaulich eine hohe Qualität auf. Es wurde dem Einsprecher auch mitgeteilt, dass das Grundstück Nr. 231 durch Vertrag vom 18. Oktober 2016 mit einem Kaufrecht, zugunsten des Grundeigentümers des Grundstücks Nr. 920, versehen wurde. Der Einsprecher hat gegenüber der Stadt Sempach vor dem Start des Wettbewerbsverfahrens auf Anfrage

bekannt gegeben, dass die benachbarten Grundstücke Nrn. 515 und 900 für eine Ausweitung des Wettbewerbes nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen der geführten Einspracheverhandlungen wurde dem Einsprecher von Seiten der Stadt Sempach eine Gleichbehandlung in der anstehenden Gesamtrevision in Aussicht gestellt, sofern auf den Grundstücken des Einsprechers ebenfalls ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird. Der Einsprecher hat es verpasst, rechtzeitig am Wettbewerbsverfahren teilzunehmen und somit an der vorliegenden Teilzonenplanrevision teilzuhaben.

Antrag des Stadtrats

a) Die Einsprache sei abzulehnen.

4.4.5 Einsprecher: Herr und Frau René und Blanca Acklin-Stöckli, Eicherstrasse 6, 6204 Sempach

Antrag der Einsprechenden

Die Einsprache richtet sich gegen die Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements mit folgendem Antrag:

a) Die Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements ist im Sinne des Vorprüfungsberichtes des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements auf das Grundstück Nr. 919 auszudehnen.

Begründungen der Einsprechenden

In der Anpassung der neu zu schaffenden Mischzone auf den Grundstücken Nrn. 231 und 920 sehen die Einsprecher eine massive Benachteiligung für die Zukunft und eine unmittelbar bevorstehende Abwertung des Grundstücks Nr. 919. Die Einsprecher wollen bereits heute allfällig spätere Einsprachen seitens der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 920 bei einer Aufstockung auf ihrem Grundstück verhindern. Sie fordern bereits heute eine Gleichbehandlung.

Erwägungen des Stadtrats

Die Einsprecher sind als Eigentümer des Grundstücks Nr. 919 zur Einsprache legitimiert. Der Stadtrat kann die Anliegen der Einsprecher im Grundsatz verstehen. Anlässlich der geführten Einspracheverhandlungen wurde den Einsprechern eine Gleichbehandlung des Grundstücks zugesichert. In der folgenden Gesamtrevision soll das Grundstück der Einsprecher, unter denselben Rahmenbedingungen wie die Grundstücke Nrn. 231 und 920, eine Gleichbehandlung erfahren. Dieses Vorgehen entspricht den Ausführungen des Vorprüfungsberichtes des BUWD, welcher das Ermessen der Teilrevision in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde legt. Bei der anstehenden Gesamtrevision ist die Zonierung der benachbarten Grundstücke zu überprüfen. Diese sind im REK als Entwicklungsgebiete ausgewiesen. Dies wurde den Einsprechern in Aussicht gestellt.

Antrag des Stadtrats

a) Die Einsprache sei abzulehnen.

4.5 Detailberatung

4.5.1 Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements im Gebiet Meierhof über die Grundstücke Nrn. 230 (Teil), 231 und 920

Beschlussfassung zu allfälligen Änderungsanträgen

4.5.2 Bebauungsplan Meierhof über die Grundstück Nr. 231 und 920

Beschlussfassung zu allfälligen Änderungsanträgen

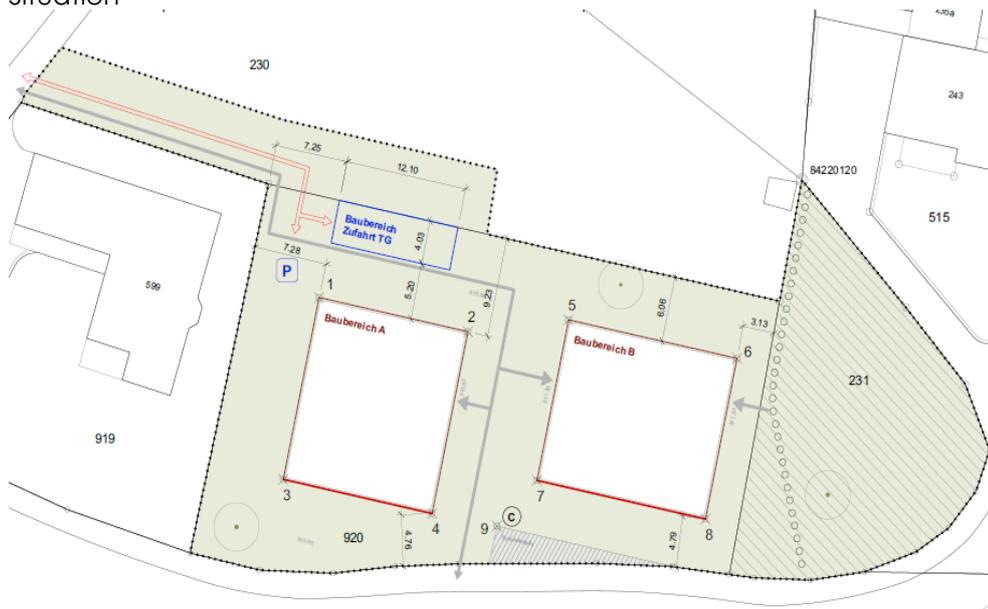
4.6 Schlussabstimmung, Anträge des Stadtrats

1. Der Teilrevision des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements im Gebiet Meierhof über die Grundstücke Nrn. 230 (Teil), 231 und 920 sei unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den unerledigten Einsprachen und zu den Anträgen bei der Detailberatung zuzustimmen.
2. Der Bebauungsplan Meierhof über die Grundstück Nrn. 231 und 920 sei unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den unerledigten Einsprachen und zu den Anträgen bei der Detailberatung zu genehmigen.

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sowie alle Unterlagen zum Bebauungsplan Meierhof sind online abrufbar.

Bebauungsplan Meierhof

Situation



Richtprojekt



5. Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechts von Sempach an Tola Erolina

Frau Erolina Tola stellte am 1. Juni 2016 das Gesuch um Erteilung des Schweizer Bürgerrechts. Sie ist in Sursee geboren und in Sempach aufgewachsen. In Sempach besuchte sie die Spielgruppe, Kindergarten, Primar- und Sekundarschule. Seit dem 1. August 2016 absolviert sie die Grundausbildung als Detailhandelsfachfrau EFZ in der Coop-Filiale in Schenkon. Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass die Voraussetzungen für die Zusicherung des Gemeindebürgerrechts erfüllt sind.

Antrag des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt Frau Erolina Tola das Gemeindebürgerrecht von Sempach zuzusichern.

6. Verschiedenes

Apéro