



Richtlinien begleitete Verfahren der Stadt Sempach

vom 4. Juli 2024



Weiler Kirchbühl; Bild Markus Käch, Architektur Roman Hutter

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Zielsetzung	3
3.	Ausgangslage	3
4.	Grundlagen	4
4.1.	Bau- und Zonenreglement	4
4.2.	Pflichtenheft der Ortsbildkommission Sempach	4
5.	Ablauf der Begleitung	4
6.	Kategorien	5
6.1.	Kategorie A1 und A2 (Städtchenzone, Kirchbühl, ISOS A+B)	5
6.2.	Kategorie A3 (Baugruppe)	5
6.3.	Kategorie A4 (schützenswert)	5
6.4.	Kategorie A5 (erhaltenswert)	6
6.4.1.	Schritt 1	6
6.4.2.	Schritt 2	6
6.4.3.	Schritt 3	6
6.4.4.	Schritt 4	6
6.5.	Kategorie B (Qualitätssichernde Verfahren nach Art. 4 BZR)	6
6.6.	Kategorie C (Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone)	6
6.7.	Kategorie D (übrige Bauvorhaben)	7
7.	Aufgaben und Zusammensetzung des Begleitteams	7
7.1.	Aufgaben	7
7.2.	Zusammensetzung	7
8.	Beratungsangebot der Stadt Sempach	7
9.	Inkrafttreten	7
	Anhang 1	8
	Anhang 2	9
	Anhang 3	10
	Anhang 4	11
	Anhang 5	12

Der Stadtrat erlässt gestützt auf Art. 4 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Sempach vom 12. Juli 2023 folgende Richtlinie:

1. Einleitung

Die Stadt Sempach achtet bei der Erfüllung ihrer Aufgaben auf eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ihrer Gemeinde und dabei auf die Pflege einer hohen Baukultur. Sie wurde dafür 2017 mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet. Die gebaute Umwelt soll den Ansprüchen an eine hohe Siedlungs-, Freiraum- und Wohnqualität gerecht werden. Dieser Wille zeichnet sich durch einen ganzheitlichen Ansatz aus: Alle Tätigkeiten, die den Raum verändern, sind darauf ausgerichtet, eine hohe Qualität in Planung, Gestaltung und Ausführung sicherzustellen.

«Baukultur umfasst die Summe der menschlichen Tätigkeiten, welche die gebaute Umwelt verändern»¹.

2. Zielsetzung

Die Bauvorhaben in Sempach sollen obengenannten Ansprüchen gerecht werden. In Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse im Sinne Art. 4, Abs. 1 BZR besteht, gilt es, bei Bauvorhaben und die dafür nötige Planungsverfahrenre Achtung zu schenken. Darin tauschen sich die beteiligten Akteure intensiv über Bedürfnisse, Ziele, Anforderungen aus, dies bedingt eine Offenheit sowie eine Bereitschaft zur Kooperation. Gemäss Art. 4, Abs. 4 BZR kann der Stadtrat ein begleitetes Verfahren verlangen, um eine hohe Qualität sicherstellen zu können.

Gemäss Art. 4, Abs. 5 BZR ist der Stadtrat berechtigt, dafür neutrale Fachleute beizuziehen oder die Mitglieder der Ortsbildkommission einzusetzen.

Mit der vorliegenden Richtlinie werden die Anforderungen und der Prozess für die begleiteten Verfahren beschrieben. Diese Anforderungen und Abläufe sind den spezifischen Charakteristiken der jeweiligen Aufgabenstellung anzupassen.

3. Ausgangslage

Die Begleitung eines Bauvorhabens durch qualifizierte Fachpersonen ermöglicht den Auftraggebenden in einem iterativen Prozess die Erarbeitung eines geeigneten Projektes entsprechend den eingangs formulierten Qualitätsansprüchen.

Im Vordergrund steht die Qualität eines Vorhabens. Diese zeichnet sich aus durch ihren kulturellen Wert und einem hohen Mass an Nutzen für Eigentümerschaft und Gesellschaft wie Benutzer unter Berücksichtigung der technischen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen.

Voraussetzungen für ein gutes Ergebnis sind:

- Die Wahl eines für die Aufgabe qualifizierten Planungsfachteams aus Architektur, Landschaftsarchitektur und weiteren Fachpersonen (abhängig von den Anforderungen des jeweiligen Projektes)
- ein geordneter, von Beginn weg klar definierter Ablauf
- transparente und offene Kommunikation
- der Wille aller Beteiligten zur Erreichung eines qualitativ guten Ergebnisses

¹ "Der Begriff Baukultur", S. 17 aus: [Broschüre Erklärung von Davos 2018 WEB 2.pdf](#)

4. Grundlagen

4.1. Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 12. Juli 2023 definiert die Qualitätssicherung im Art. 4 wie folgt:

Art. 4 Qualitätssicherung

¹ *In Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, Fragen der Denkmal- und Ortsbildpflege betroffen sind oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan kann der Stadtrat ein qualitätssicherndes Verfahren zu Lasten der Grundeigentümer verlangen. Dies gilt insbesondere für folgende Gebiete:*

- a) *Städtchenzone gemäss Art. 5*
- b) *Umgebung Meierhof*
- c) *Weilerzone Kirchbühl gemäss Art. 19*
- d) *entlang Seeufer*
- e) *Reservezone strategisches Arbeitsgebiet Honrich gemäss Art. 20*

² *Der Stadtrat erlässt Richtlinien zu den qualitätssichernden Verfahren.*

³ *Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn*

- a) *die Ausschreibung in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe oder die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge erfolgt und*
- b) *der Stadtrat bzw. die zuständige Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt ist.*

⁴ *In begründeten Fällen kann der Stadtrat die Anforderungen gemäss Abs. 3 Bst. a erhöhen oder herabsetzen.*

⁵ *Der Stadtrat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Bau- und Planungsfragen und zur Qualitätssicherung nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten neutrale Fachleute beizuziehen resp. eine Fachkommission einzusetzen.*

4.2. Pflichtenheft der Ortsbildkommission Sempach

Die Ortsbildkommission ist bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben für die Eingliederung gemäss §140 Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern (PBG), sowie die Erhaltung und Gestaltung von Schutzobjekten im Sinn der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes zuständig.

Die Ortsbildkommission urteilt und entscheidet selbständig im Rahmen von Vorabklärungen und Baugesuchen über die Eingliederung von Bauvorhaben gemäss §140 PBG und BZR, in städtebaulicher, architektonischer und landschaftlicher Hinsicht.

Die Ortsbildkommission legt bei Bedarf Vorgaben, Rahmenbedingungen und Verfahren zur Sicherstellung der Eingliederung gemäss §140 PBG und BZR, sowie der Erhaltung und Gestaltung von Schutzobjekten im Sinn der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes fest.

Die Kommissionsmitglieder können als Fachpersonen und Vertretung der Interessen der Stadt Sempach mit einer Projektbegleitung beauftragt werden.

5. Ablauf der Begleitung

Damit ein Bauvorhaben die geforderte hohe Qualität in architektonischer, städtebaulicher und landschaftlicher Hinsicht erreicht, ist ein definierter und geordneter Ablauf von entscheidender Bedeutung.

Ein Projekt wird ab Planungsbeginn bis zum Bezug des Gebäudes begleitet (Erarbeitung Vorprojekt, Bauprojekt, Ausführungsplanung, Umsetzung, inkl. Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung).

6. Kategorien

Triage

Der Bereichsleiter Raum, Umwelt und Energie triagiert zusammen mit dem Präsidenten der Ortsbildkommission (OBK) die eingegangenen Bauvorhaben und entscheidet, welche Projekte der Ortsbildkommission zur Beurteilung vorgelegt werden. Projektierte Bauvorhaben, die eine genügende Qualität aufweisen oder bei untergeordneten kleinen Eingriffen, müssen i.d.R. nicht der OBK vorgelegt werden.

Die Bauvorhaben innerhalb der Bauzone wie auch ausserhalb der Bauzone werden in folgende Kategorien unterteilt:

- A** Bauvorhaben mit Schutzstatus
 - A1** Bauvorhaben in der Städtchenzone gemäss Art. 5 BZR und Bauvorhaben in der Weilerzone Kirchbühl gemäss Art. 19 BZR und ISOS Erhaltungsziel A und B; **Sanierung**.
Bei schützenswerten Objekten ist die Kategorie A4, bei erhaltenswerten Objekten die Kategorie A5 massgebend.
 - A2** Bauvorhaben in der Städtchenzone gemäss Art. 5 BZR und Bauvorhaben in der Weilerzone Kirchbühl gemäss Art. 19 BZR und ISOS Erhaltungsziel A und B; **Gesamtsanierung / Umnutzung / Erweiterung**.
Bei schützenswerten Objekten ist die Kategorie A4, bei erhaltenswerten Objekten die Kategorie A5 massgebend.
 - A3** Bauvorhaben, welche gemäss kantonalem Bauinventar in einer Baugruppe liegen
 - A4** Bauvorhaben, welche gemäss kantonalem Bauinventar als schützenswert eingestuft sind
 - A5** Bauvorhaben, welche gemäss kantonalem Bauinventar als erhaltenswert eingestuft sind
- B** Bauvorhaben bei denen ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4, Abs. 3 BZR durchgeführt wurde
- C** Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone
- D** Übrige Bauvorhaben zur Erreichung einer guten Eingliederung

6.1. Kategorie A1 und A2 (Städtchenzone, Kirchbühl, ISOS A+B)

Bauvorhaben in der Altstadt und ihrer Umgebung, sowie im Weiler Kirchbühl werden begleitet, wenn es sich um Sanierungen (Kat. A1), Gesamtsanierungen, Erneuerungen oder Erweiterungen (Kat. A2) handelt. Neubauten müssen ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 Abs. 3 BZR durchlaufen.

Das Ablaufschema im Anhang 1 zeigt die üblicherweise erforderlichen Arbeitsschritte.

Der Bereich Raum, Umwelt und Energie (RUE) ist bei allen Sitzungen dabei und sorgt für eine lückenlose Dokumentation der einzelnen Schritte und Entscheide.

6.2. Kategorie A3 (Baugruppe)

Gebäude, welche gemäss kantonalem Bauinventar in einer Baugruppe liegen, müssen im Kontext der gesamten Baugruppe betrachtet werden. Als Grundlage sollen Richtlinien für eine mögliche Weiterentwicklung des Bestandes dienen. Die Erarbeitung der Grundlage hat gemäss Ablaufschema im Anhang 2 zu erfolgen.

Bei Neubauten in den Baugruppen gilt Art. 4 Abs. 3 BZR (qualitätssichernde Verfahren). Sanierung, Gesamtsanierung, Erneuerung und Erweiterung werden begleitet gemäss Kategorie A1 und A2 dieser Richtlinie.

6.3. Kategorie A4 (schützenswert)

Bei schützenswerten Objekten ist als erster Schritt der Bereich RUE zu kontaktieren. Der Prozess wird zusammen mit der Denkmalpflege definiert.

6.4. Kategorie A5 (erhaltenswert)

Bei Bauvorhaben, welche erhaltenswert eingestuft sind, gilt grundsätzlich folgender Prozessablauf:

6.4.1. Schritt 1

Erstellen einer Kurz-Dokumentation mit Skizze und Argumentation durch die Grundeigentümer / Architekten, welche sich zu folgenden Fragestellungen äussern:

- Ortsbild und Ensemble
- Baugeschichte des Objekts
- Aktueller Zustand
 - Zustandsanalyse und Sanierungsfähigkeit
 - Tragwerk
 - Zustand Fassaden, Innenräume, Dach
 - Struktur des Gebäudes (Raumstruktur)
 - Energie
 - Sicherheit (Brandschutz, Treppe, Fensternormen)
 - evtl. Gesundheit (Feuchtigkeit, Schimmel etc.)
 - Baurechtliche Voraussetzung im Istzustand mit Situationsplan (mit Schwarzplan) und
 - in einem Ersatzbauprojekt (Schwarzplan mit gesetzlichen Abständen)

6.4.2. Schritt 2

Besichtigung des Objektes vor Ort durch die Ortsbildkommission (ausserhalb Bauzone auch durch Denkmalpflege) oder einen durch sie bestimmten Ausschuss.

6.4.3. Schritt 3

Entscheid Umbau oder Abbruch

Die Ortsbildkommission beurteilt, ob aufgrund der Kurz-Dokumentation und der Besichtigung ein Umbau oder ein Abbruch gerechtfertigt bzw. verhältnismässig ist.

Ist ein Grundeigentümer mit der Einstufung seines Objektes im Bauinventar nicht einverstanden und kann er nachweisen, dass das Schutzinteresse einen unmittelbaren Einfluss auf sein Objekt hat (z.B. bauliche Einschränkungen eines aktuellen Bauvorhabens) kann er gemäss § 1c Abs. 2 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler bei der zuständigen Dienststelle (Dienststelle Hochschulbildung und Kultur) einen Feststellungsentscheid über die Eintragung verlangen. Der Entscheid der Dienststelle kann durch das Bildungs- und Kulturdepartement und dieser Entscheid durch das Kantonsgericht überprüft werden. Das Verfahren ist durch das Verwaltungsrechtspflegegesetz geregelt (VRG, SRL Nr. 40). Der Feststellungsentscheid ist in der Regel innert 6 Monaten seit dem Antrag von der zuständigen Dienststelle zu erlassen.

6.4.4. Schritt 4

Entscheid Verfahren

Die weiteren Schritte erfolgen gemäss Ablaufschema der Kategorien A1 oder A2 (Anhang 1).

6.5. Kategorie B (Qualitätssichernde Verfahren nach Art. 4 BZR)

Bei Bauvorhaben, welche vorgängig ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss "Richtlinien qualitätssichernde Verfahren der Stadt Sempach" durchlaufen haben, ist die Qualität bis Baubezug gemäss Ablaufschema im Anhang 3 sicher zu stellen.

6.6. Kategorie C (Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone)

Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist einer der fundamentalen Grundsätze der Raumplanung der Schweiz². Ein in diesem Zusammenhang wichtiger Aspekt ist die Landschaft. Bauliche Veränderungen ausserhalb der Bauzonen haben oft sehr direkt Einfluss auf den Charakter eines Raumes. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft stellt den Abwägungsprozess „Erhaltung versus Entwicklung“ auf die Probe³.

² <https://are.admin.ch/> Bauen ausserhalb Bauzone, Erläuterungen zur PBV und Empfehlungen für den Vollzug

³ Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Landschaftsverträgliche Ställe, Leitfaden für eine verbesserte Baukultur bei der Planung und Realisierung von landwirtschaftlichen Nutzbauten

Mit dieser Ausgangslage ist eine sorgfältige Planung essenziell. Alle Akteure, sprich die Bauherrschaft, Planungsverantwortlichen und Behörden stehen in der Pflicht, dieser Sorgfalt Rechnung zu tragen und Verantwortung gegenüber unserem Landschaftsraum zu übernehmen.

Bauvorhaben ausserhalb Bauzone haben gemäss Ablaufschema Kategorie C im Anhang 4 zu erfolgen (Bauvorhaben ausserhalb Bauzone, welche im Kantonalen Bauinventar eingetragen sind, erfolgen gemäss Kategorie A4 oder A5).

6.7. Kategorie D (übrige Bauvorhaben)

Die Ortsbildkommission kann bei allen weiteren Bauvorhaben zur Unterstützung der Bauherrschaft und Sicherstellung der Eingliederung gemäss Art. 140 PBG eine Begleitung anordnen oder ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Insbesondere betrifft dies Bauvorhaben, welche eine exponierte Lage haben, wie an Ortseingängen, entlang Hauptachsen, Siedlungsändern und Hanglagen (siehe Ablaufschema D, Anhang 5). Alle Bauvorhaben in diesen exponierten Lagen müssen ein hohes Mass an architektonischer, freiräumlicher und städtebaulicher Qualität mit identitätsstiftenden Merkmalen aufweisen.“

7. Aufgaben und Zusammensetzung des Begleiteams

7.1. Aufgaben

Die Mitglieder des Begleiteams fordern eine hohe architektonische, freiräumliche und städtebauliche Qualität unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Bauwilligen, sowie der ökonomischen und ökologischen Aspekte ein.

Die Fachpersonen stellen ihre Fachkompetenz zur Verfügung, um das formulierte Ziel zu erreichen und haben die Pflicht, den Auftraggebenden nach bestem Wissen und Gewissen zu beraten.

7.2. Zusammensetzung

Das Begleiteam setzt sich in der Regel zusammen aus:

1. einer bis zwei Fachpersonen delegiert von der Ortsbildkommission oder einem externen Experten
2. dem zuständigen Mitglied der Verwaltung
3. dem Gebietsdenkmalpfleger (bei Bauvorhaben der Kategorie A)

8. Beratungsangebot der Stadt Sempach

Diese Richtlinien geben lediglich einen groben Überblick über die wesentlichen Inhalte und Ablauf der Verfahren und legen die Mindestanforderungen an die Durchführung von begleiteten Verfahren fest. Die Stadt Sempach empfiehlt die frühzeitige Kontaktaufnahme zur Beratung des geeignetsten und zielführenden Ablaufs. Die Kosten werden gemäss Baugebührenverordnung⁴ der Stadt Sempach der Bauherrschaft weiterverrechnet. Ihr Ansprechpartner ist der Bereich Raum, Umwelt und Energie Sempach.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt per sofort in Kraft.

Sempach, 4. Juli 2024

Stadtrat Sempach, vertreten durch

sig. Jürg Aebi, Stadtpräsident

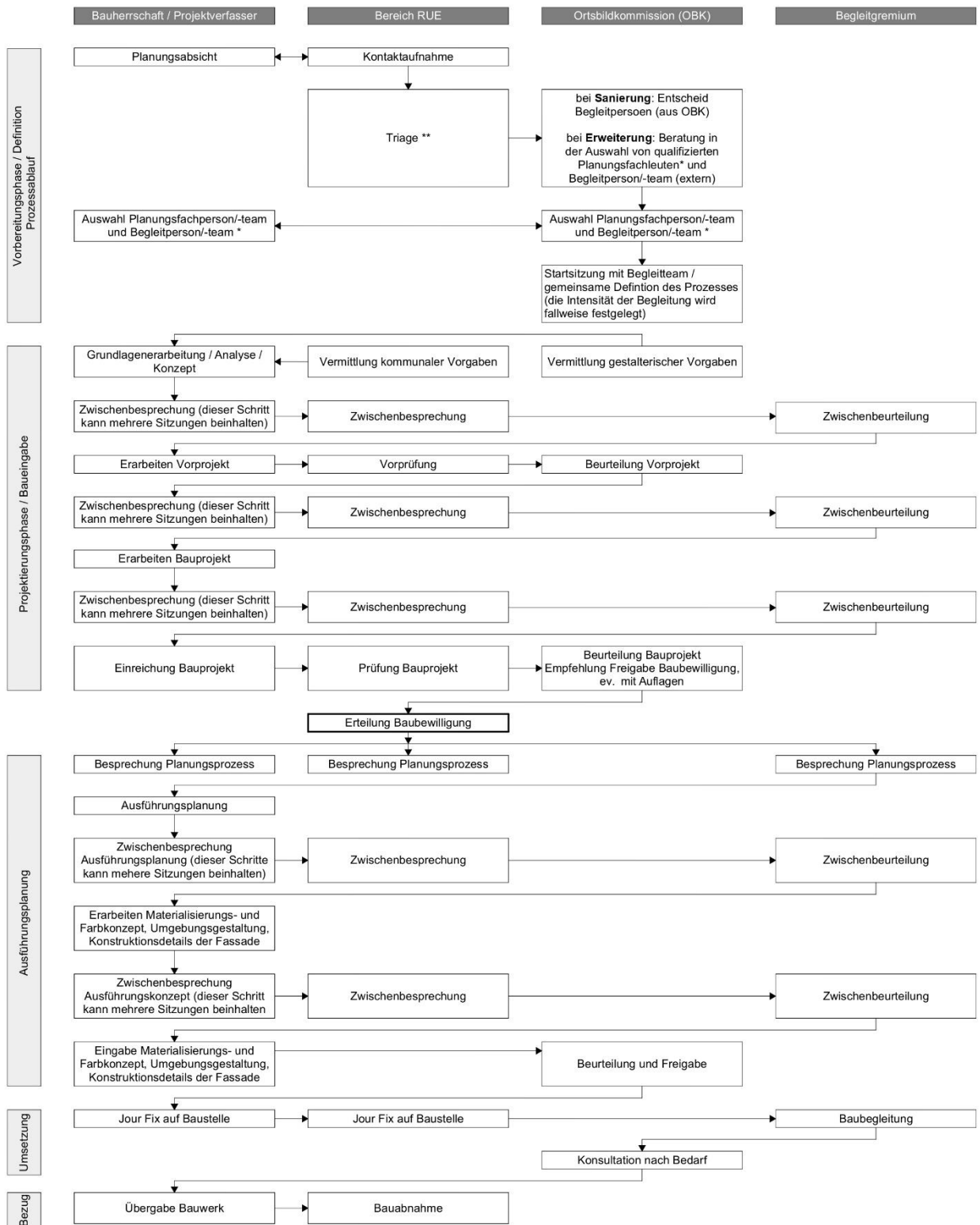
sig. Adrian Felber, Stadtschreiber

⁴ Link zur: [Verordnung zur Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben der Stadt Sempach](#)

Anhang 1

Ablaufschema Beratungsprozess bei Bauvorhaben

Kategorie A1 und Kategorie A2



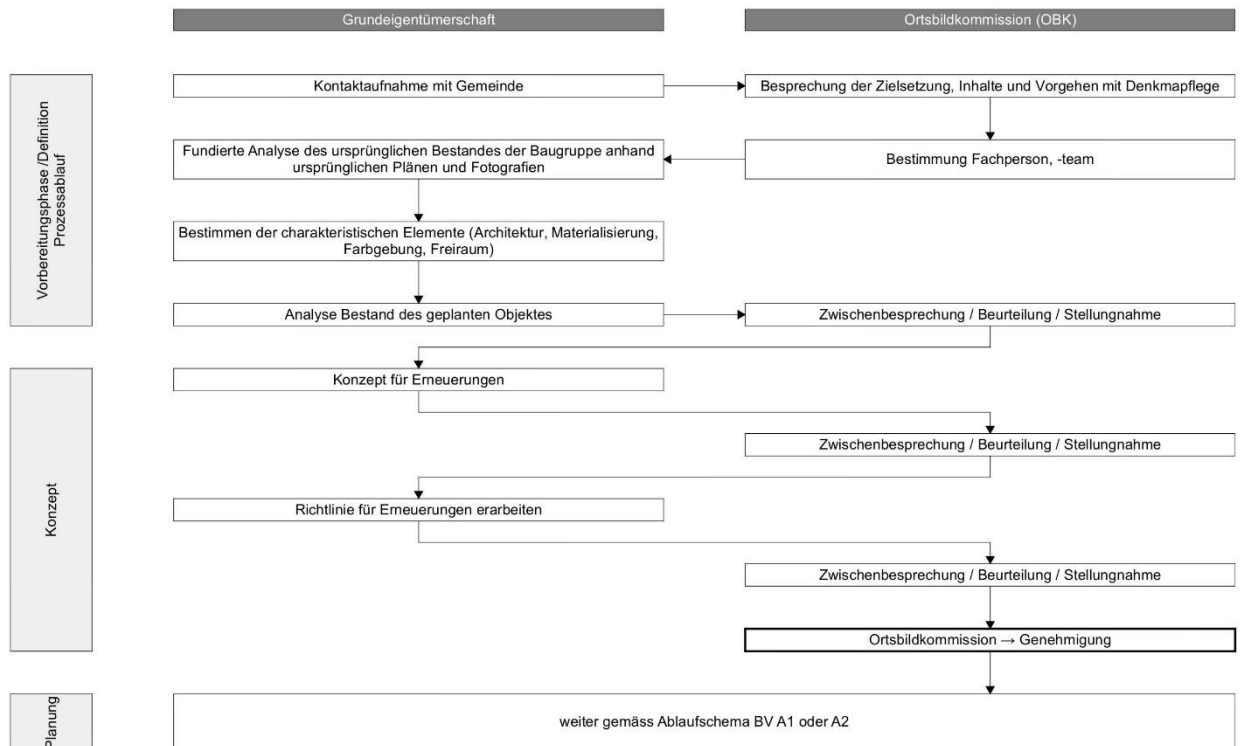
* Planerteam
je 2 -3 Vorschläge durch Bauherrn und Ortsbildkommission, Beurteilung der Eignung erfolgt anhand einschlägiger Referenzprojekten des Planerteams, Wahl der für die Aufgabe qualifizierten Planungsfachperson oder -team (je nach Bauaufgabe). Die für die Bauaufgabe notwendigen Spezialisten und Experten wie Landschaftsarchitekt, Holzbauingenieur, oder dgl. müssen rechtzeitig ins Planerteam integriert werden.

** Triage
Der Bereichsleiter Raum, Umwelt und Energie (RUE) triagiert zusammen mit dem Präsidenten der Ortsbildkommission (OBK) die eingegangenen Bauvorhaben und entscheidet, welche Projekte der Ortsbildkommission zur Beurteilung vorgelegt werden. Projektierte Bauvorhaben, die eine genügende Qualität aufweisen oder bei untergeordneten kleinen Eingriffen, müssen i.d.R. nicht der OBK vorgelegt werden (siehe Kapitel 6).

Anhang 2

Ablaufschema Beratungsprozess bei Bauvorhaben

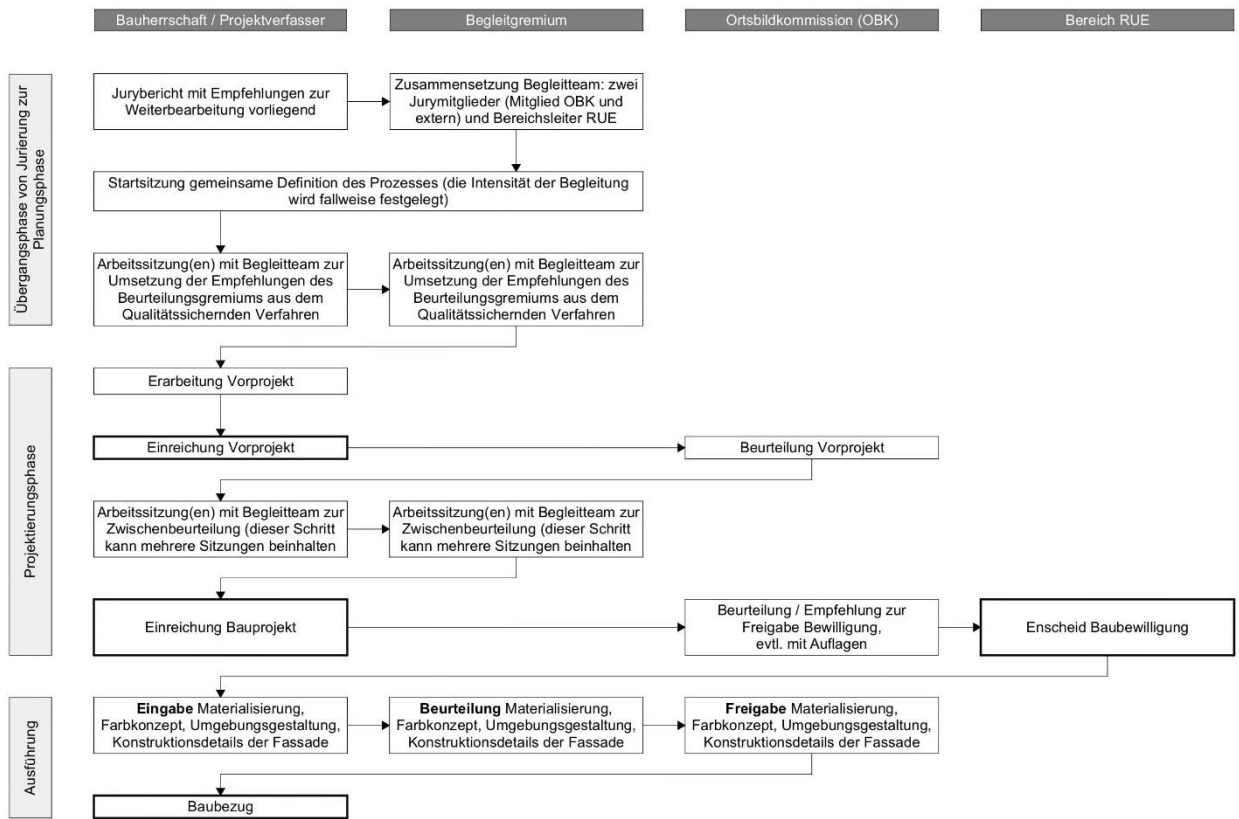
Kategorie A3



Anhang 3

Ablaufschema Beratungsprozess bei Bauvorhaben

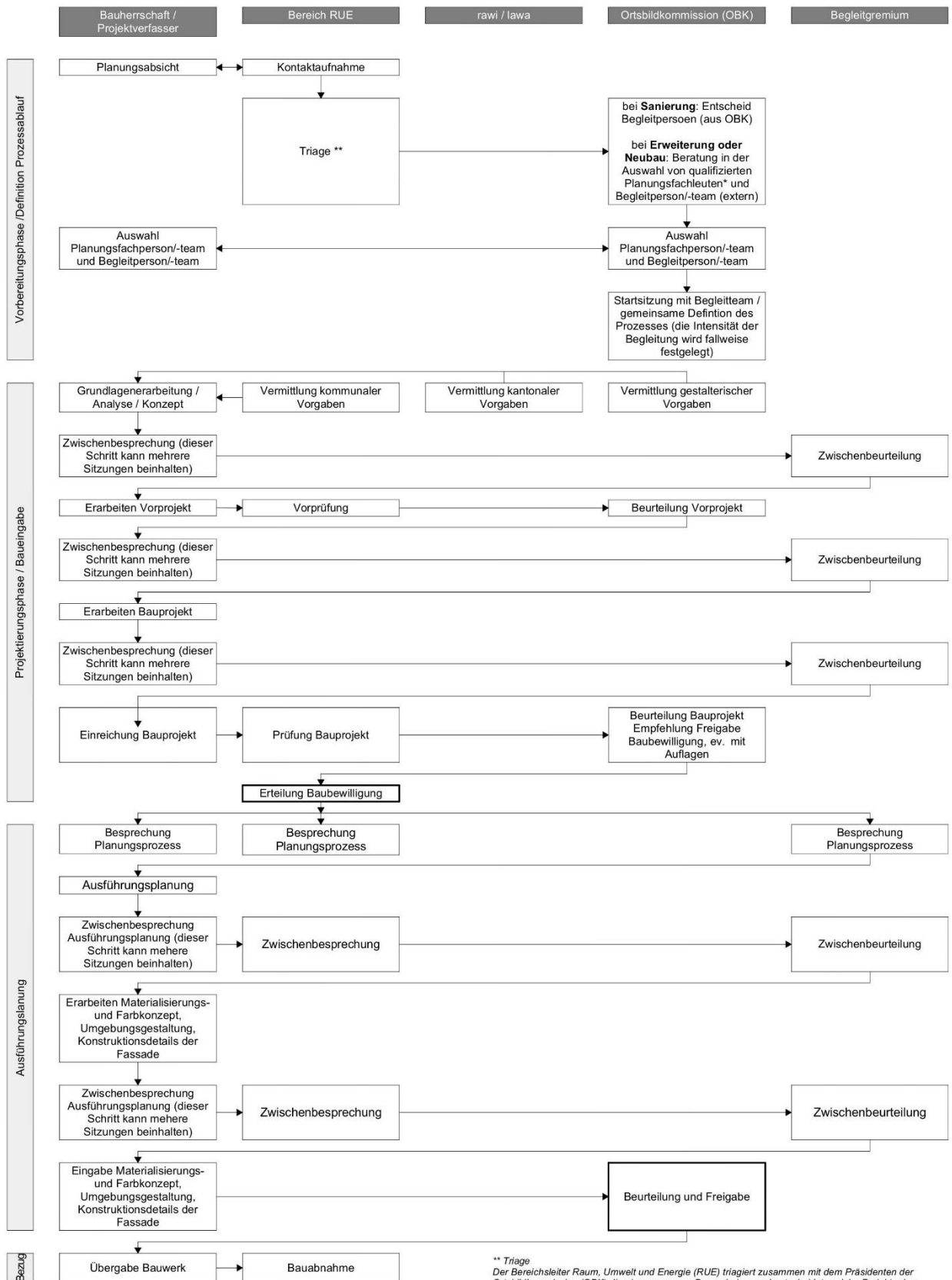
Kategorie B



Anhang 4

Ablaufschema Beratungsprozess bei Bauvorhaben

Kategorie C



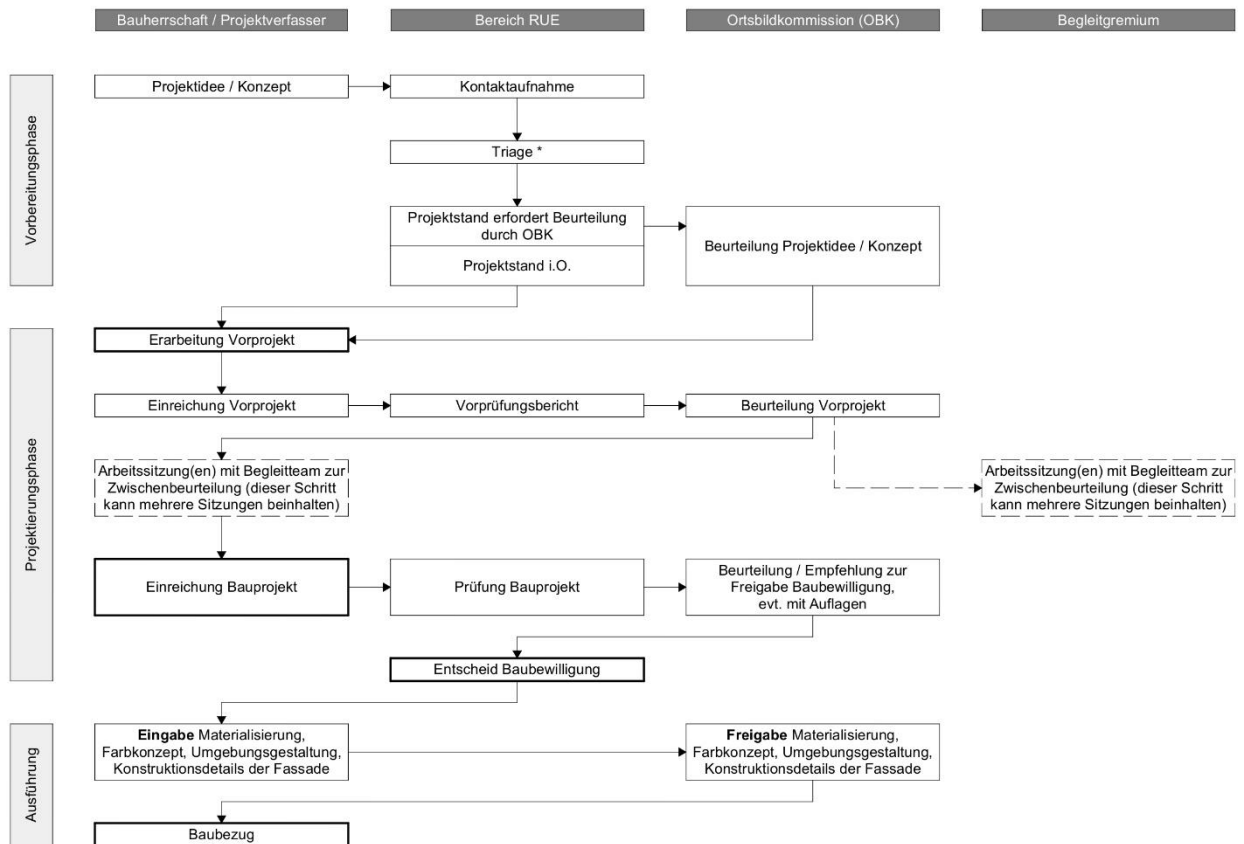
* Begleitzgremium
Das Gremium besteht aus: Mitglied OBK, Vertretung rawi, Vertretung lawa, Vertretung RUE

** Triage
Der Bereichsleiter Raum, Umwelt und Energie (RUE) triagierte zusammen mit dem Präsidenten der Ortsbildkommission (OBK) die eingegangenen Bauvorhaben und entscheidet, welche Projekte der Ortsbildkommission zur Beurteilung vorgelegt werden. Projektierte Bauvorhaben, die eine genügende Qualität aufweisen oder bei untergeordneten kleinen Eingriffen, müssen i.d.R. nicht der OBK vorgelegt werden (siehe Kapitel 6).

Anhang 5

Ablaufschema Beratungsprozess bei Bauvorhaben

Kategorie D



* Triage
Der Bereichsleiter Raum, Umwelt und Energie (RUE) triagt zusammen mit dem Präsidenten der Ortsbildkommission (OBK) die eingegangenen Bauvorhaben und entscheidet, welche Projekte der Ortsbildkommission zur Beurteilung vorgelegt werden. Projektierte Bauvorhaben, die eine genügende Qualität aufweisen oder bei untergeordneten kleinen Eingriffen, müssen i.d.R. nicht der OBK vorgelegt werden (siehe Kapitel 6).