



Stadt **Sempach**

Städtchenrichtplan Neuaufgabe 2012

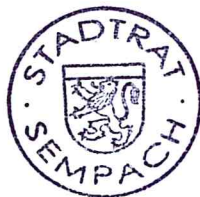
Anpassungen im Bereich Mühle sind **rot gekennzeichnet** und ~~sichtbar durchstrichen~~.

Öffentliche Auflage vom 12. März 2012 bis am 10. April 2012

Vom Stadtrat beschlossen am 25. April 2012

Der Stadtpräsident

Franz Schwegler



Die Stadtschreiberin

Edith Meier

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 855 vom 21. August 2012 unverändert genehmigt.

6. September 2012



(Unterschrift)

Auftrag	Städtchenrichtplan Sempach, Anpassung 2011 (Bereich Mühle)
Auftraggeber	Stadt Sempach
Auftragnehmer	Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Projektleitung	Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit	Kerstin Veit-Saleschke, dipl. Ing. TU (Städtebau), Planerin FSU
Referenz	sem_rp stedli_anpassung 2011_text_111103.docx

Vorwort

Dem Städtchen Sempach kommt eine grosse kulturhistorische Bedeutung zu; es ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Das Inventar über schützenswerte Ortsbilder der Schweiz ISOS und die Analysen zur Ortsbildplanung Sempach machen deutlich, worin die Schutzwürdigkeit des Städtchens liegen und welche Entwicklungen erwünscht sind um es auch als Ortskern in seiner Funktion zu stärken.

Die Ortsplanung hat diese Planungsaufgabe, die mit den Schutz- und Entwicklungszielen sich ergeben, seit den Siebzigerjahren mit zwei Planungsinstrumenten umgesetzt,

- durch eigentümerverbindliche Regelungen in der Nutzungsplanung (detaillierte Bestimmungen zur Städtchenzone)

durch die Städtchenrichtplanung, welche in flexibler Weise erlaubt, mit fachlicher Sorgfalt und mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der Eigentümer ortsgerechte Lösungen zu erarbeiten und umzusetzen.

Die Ortsbildplanung geht auf die Gesamtrevision der Ortsplanung von 1978 zurück. Der Städtchenrichtplan wurde mehrmals revidiert, ergänzt und aktualisiert. ~~ein letztes Mal im~~ **Änderungen erfolgten im April 1993 und Juli 2005. Mit der Anpassung des Städtchenrichtplans vom Oktober 2011 wird der Änderung im Bereich Mühle Rechnung getragen.**

Bei der vorliegenden Revision ging die hierfür durch den Stadtrat eingesetzte Kommission davon aus,

- Bewährtes weiterzuführen
- Vereinfachungen dort vorzusehen, wo es die Ziele der Ortsbildpflege, so wie sie im Bau- und Zonenreglement enthalten sind, zulassen
- neue Elemente einzufügen, wo dies die Praxis mit dem bestehenden Richtplan als erforderlich erscheinen liess.

Die wesentlichsten Änderungen liegen in einer Differenzierung der Richtplaninhalte, abhängig von der Unterscheidung zwischen

- bestehenden Bauten und Anlagen, die erneuert werden
- neuen sowie wesentlich geänderten Bauten und Anlagen.

Eine ortsbildgerechte Bauweise muss nicht in jedem Fall das selbe bedeuten: Neugestaltete Gebiete dürfen beispielsweise, in einer neuen Interpretation der städtebaulichen Situation des Städtchens, die aktuelle, qualitätsvolle Architektur wesentlich freier einbringen als bei umgebauten Objekten mit wertvoller Bausubstanz. Die Erhaltung von wertvollem Kulturgut kann sich im einen Fall auf die Bauweise im andern auf das Erscheinungsbild des Ensembles beziehen.

Der hier vorliegende Entwurf umfasst folgende Elemente:

- Plan der Richtplanmassnahmen
- Bericht zum Richtplan mit Katalog der Massnahmen

Juli 2005 / **November 2011**

Die Kommission „Überarbeitung Städtchenrichtplan“:

Kurt Gabriel
Walter Weingartner
Bruno Häfliger
Christine Willi
Andreas Arnold
Fabian Bieri
Karin Frei

Kurt Gilgen, Planteam S AG

Erläuterungen zum Städtchenrichtplan

1.1 Rechtsgrundlagen

Bereits das Bau- und Zonenreglement sieht in Art. 4 vor, dass der Stadtrat einen Städtchenrichtplan zu erlassen hat.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz gibt den Gemeinden die Kompetenz kommunale Richtpläne zu erlassen (§ 9 PBG). Sie sind verbindlich für die Behörden (§ 11 PBG). In der Erfüllung ihrer Aufgaben haben sie sich damit an den Städtchenrichtplan zu halten. Dies gilt insbesondere beim Aufstellen verbindlicher Pläne (z.B. Strassen-, Baulinienpläne), bei der Genehmigung von Plänen (Bauvorhaben), bei Stellungnahmen zuhanden des Kantons usw.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz sieht vor, dass bei allen raumwirksamen Aufgaben sämtliche Interessen gegeneinander abgewogen werden müssen. Dies erfolgt unter anderem durch Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsprozess:

Auch bei der Erarbeitung des Städtchenrichtplanes ist die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken zu lassen (Art. 4 RPG), was durch Orientierungsversammlungen, mittels Streuung von Informationschriften usw. geschehen kann. Der Bevölkerung ist die Möglichkeit zu bieten, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen.

Diesem Erfordernis wurde der hier vorliegende Städtchenrichtplan gerecht, indem - gleichzeitig mit der Vorprüfung durch den Kanton – die Bevölkerung eingeladen wurde, zum Entwurf ihre Meinungen zu äussern. Die eingegangenen Stellungnahmen von Kanton und Bürgern wurden berücksichtigt oder wurden, wo dies nicht möglich war, in Gesprächen erläutert.

1.2 Die Aufgabe des Städtchenrichtplanes

Der Städtchenrichtplan verfolgt folgende beiden Aufgaben: Bauaufgaben der Stadt Sempach innerhalb des Städtchens sollen aufeinander abgestimmt werden, d.h. auf ein längerfristiges Konzept abgestellt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen mit anderen Aufgaben abgestimmt werden können.

Treten neue Fakten auf, führen z.B. Detailplanungen zu einer veränderten Sichtweise, bringen archäologische oder Bauuntersuchungen neue Erkenntnisse, so kann dies zu Anpassungen des Richtplanes oder einer Neuurteilung der Voraussetzung im Rahmen von Baubewilligungen oder Projektgenehmigungen führen. Kommen beispielsweise einer baufälligen Gebäudegruppe eine bescheidene bau- und kulturhistorische Bedeutung zu, so kann sich daraus, mittels Bezeichnung eines weiteren Neugestaltungsbereiches, eine flexiblere Lösung, als im Richtplan vorgesehen ergeben. Umgekehrt können Untersuchungen auch neue Auflagen bewirken: erhaltenswerte Bauteile, Grünflächen usw.

Beim Baubewilligungsverfahren sind selbstverständlich in erster Linie die zahlreichen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes bezüglich der Städtchenzone zu beachten. In der Anwendung dieser detaillierten Bestimmungen allein wird im Einzelfall immer wieder deutlich, dass jedes Vorhaben mit Rücksicht auf seinen Standort, seine Umgebung, seinen Stellenwert im Ensemble usw. individuell überprüft und beurteilt werden muss. Dem Stadtrat und der Altstadtkommission soll der Städtchenrichtplan bei der Erfüllung all der damit zusammenhängenden Aufgaben dienen.

Bei privaten Bauvorhaben sind dabei drei Phasen zu unterscheiden:

1. Gespräch zwischen Bauherrschaft und Altstadtkommission / Denkmalpflege und allenfalls Archäologie, noch vor Aufnahme der Projektierung.
2. Vorabklärung aufgrund eines Vorprojektes.
3. Baubewilligungsverfahren.

1.3 Plan der Richtplanmassnahmen

In einem Übersichtsplan werden sämtliche Richtplanmassnahmen dargestellt. In Anlehnung an die Technik für die kantonalen Richtpläne werden die Massnahmen nach dem Stand der Koordination unterschieden:

Als **Ausgangslage** werden bestehende Einrichtungen, Bauten, Anlagen etc. dargestellt, die zum Verständnis der übrigen Richtplaninhalte notwendig sind (schwarze Darstellung).

Als **Festsetzung** werden jene Vorhaben behandelt, deren Standorte abschliessend bestimmt werden; Vorhaben, bei denen der raumplanerische Abwägungsprozess abgeschlossen ist. Dies bedeutet, dass alle Interessen bekannt sind und in Kenntnis derselben entschieden werden kann (Ordnungsnummern gemäss Massnahmenkatalog **3**).

Als **Zwischenergebnis** werden Richtplaninhalte behandelt, bei denen der Interessenabwägungsprozess noch nicht abgeschlossen ist, bei denen noch Varianten ausdiskutiert bzw. Grundlagen analysiert oder aufgearbeitet werden müssen (Ordnungsnummern gemäss Massnahmenkatalog **3**).

Als **Vororientierung** werden langfristige Aufgaben behandelt oder Vorhaben, bei denen die Entscheidungsgrundlagen noch weitgehend fehlen (Ordnungsnummern gemäss Massnahmenkatalog **3**).

1.4 Aufbau des Massnahmenkatalogs

Die im Plan der Richtplanmassnahmen dargestellten Richtplaninhalte werden im folgenden Katalog einzeln beschrieben.

Dieser ist folgendermassen aufgebaut:

<u>Städtchenrichtplan Sempach</u>	
Gegenstand, Ortsbezeichnung, Nr.	
Richtplaninhalt:	(Umschreibung der Koordinationsaufgabe bzw. der Massnahme mit Erläuterungen dazu)
Koordinationsstand:	(Festsetzung, Zwischenergebnis oder Vororientierung)
Koordination mit anderen Aufgaben:	(Hinweis auf andere Massnahmenblätter)
Verfahren bis zur Realisierung:	(Umschreibung der Verfahrensschritte)
Zuständigkeiten:	(wer hat was zu unternehmen)
Realisierungszeitpunkte:	
Änderungen:	(nach Entscheidungsschritten der zuständigen Behörden zu ergänzen)

Wo dies zum Verständnis der Richtplanaussage notwendig ist, sind diesen Blättern Planausschnitte, eventuell weitere Blätter mit Darstellungen und Erläuterungen, angefügt.

2 Massnahmenkatalog

	Seite
Überblick	
1. Baubereiche, Gebäudehöhen	6
2. Neugestaltungsbereiche	11 12
3. Gestaltungsrichtplan Oberstadt	13 14
4. Richtlinien zum Gestaltungsrichtplan Oberstadt	19
5. Dachlandschaft	23 24
6. Gebäude- und Fassadengestaltung, Katalog der Bauelemente	24 26
7. Gärten und Grünflächen	37 38
8. Erhaltenswerte Elemente	39 40
9. Unterirdische Parkierung	40 42
10. Baulinien, Bebauungsplan	42 44
11. Umgebungsbereich Städtchen	43 46
12. Ortsbildfonds, Richtlinien	45 48
13. Dokumentation, Archiv, Städtchenmodell	48 51
Anhang	52
A — Dachlandschaften	
B A Fassadengestaltung 2003	53
B Richtplan (A3-Format)	59

Baubereiche, Gebäudehöhen**Nr. 1****Richtplaninhalt**

Art. 11 und 12 BZR überlässt den Bewilligungsbehörden einen Ermessensspielraum und verweist dabei insbesondere bezüglich der baulichen Dimensionen auf den Städtchenrichtplan.

In der Regel umschreiben die **Baubereiche** und die **Höhenmasse** (Fassadenhöhe in Abhängigkeit der max. in der Fassade in Erscheinung tretende Geschosse bzw. des Niveaus der Firsthöhe) die Begrenzung der Bauten.

Bei Neubauten und bei Umbauten sind die Gebäudeabmessungen grundsätzlich beizubehalten. Davon kann bis auf die Begrenzungslinie der Baubereiche abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Wohnqualität, der Wohnhygiene, der ortsbildgerechten Bauweise oder der Baukonstruktion notwendig ist und nachbarliche Interessen oder die Zielsetzungen der Ortsbildplanung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund detaillierterer Planungen und Abklärungen kann es in Ausnahmefällen gar zweckmässig und ortsbildgerecht sein, selbst davon abzuweichen. Wo die Baubereiche durchbrochen bzw. die ordentlichen Abstände unterschritten werden sollen und wo dies nicht mittels Ausnahmegewilligungen möglich ist, sind Baulinien festzulegen (Bebauungsplanverfahren gemäss Richtplanmassnahme Nr. 10).

Dieselben Kriterien gelten für die ausnahmsweise Überschreitung bestehender Fassadenhöhen und Firstkoten. Die Festlegungen betreffend zulässige Höhen richten sich nach ortsbildgestalterischen Gesichtspunkten mit dem Ziel, den Charakter des Gebäudes bzw. des Städtchens nicht nachteilig zu verändern. (Die Bezeichnung der max. in der Fassade in Erscheinung tretenden Geschosse hat insbesondere nichts mit der Geschosshöhenregelung gemäss kant. Baugesetz bzw. mit den Definitionen von Vollgeschoss und Dachgeschoss zu tun.)

Koordinationsstand

Festsetzung: rot, rosa
Zwischenergebnis: schwarz schraffiert

Koordination mit anderen Aufgaben

Gärten und Grünflächen, Nr. 7

Verfahren bis zur Realisierung

Baubewilligung

Zuständigkeiten

Stadtrat auf Antrag der Altstadtkommission

Realisierungszeitpunkte

Bei konkreten Bauvorhaben

-  Begrenzung Baubereich Hauptgebäude
-  Begrenzung Baubereich Hofbauten / Erdgeschoss
-  Begrenzung Baubereich Zwischenergebnis
-  Begrenzung Baubereich Erdgeschossniveau

Fassadenhöhe: Anzahl in Erscheinung tretende Geschosse gemessen ab Strassen- bzw. Gassenniveau Strassenrand

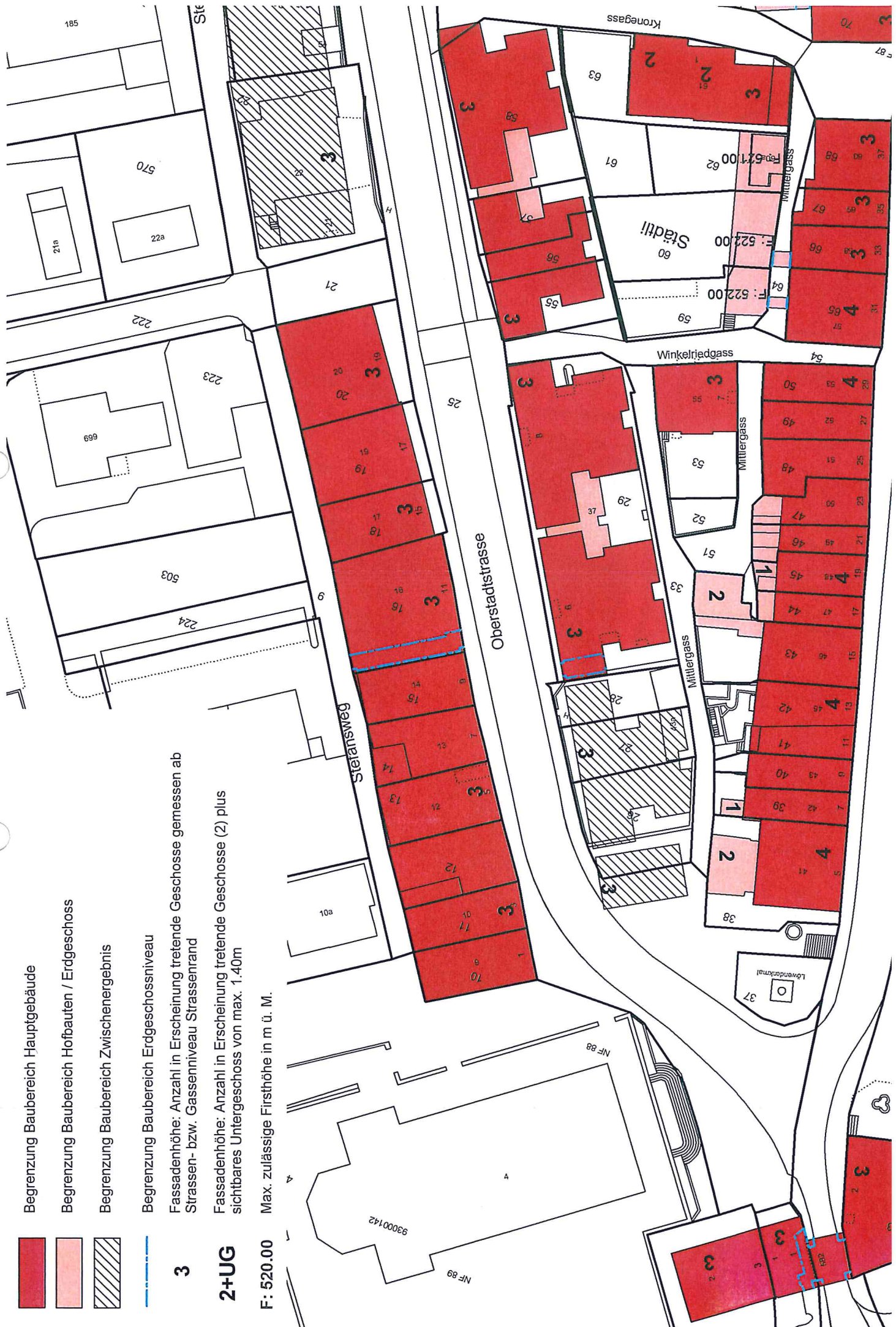
Fassadenhöhe: Anzahl in Erscheinung tretende Geschosse (2) plus sichtbares Untergeschoss von max. 1.40m

Max. zulässige Firsthöhe in m ü. M.

3

2+UG

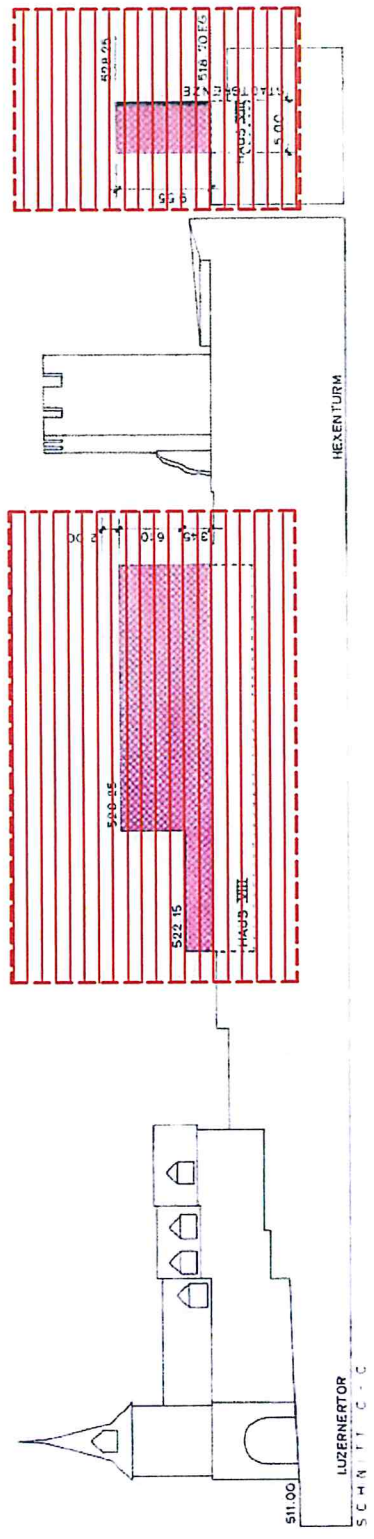
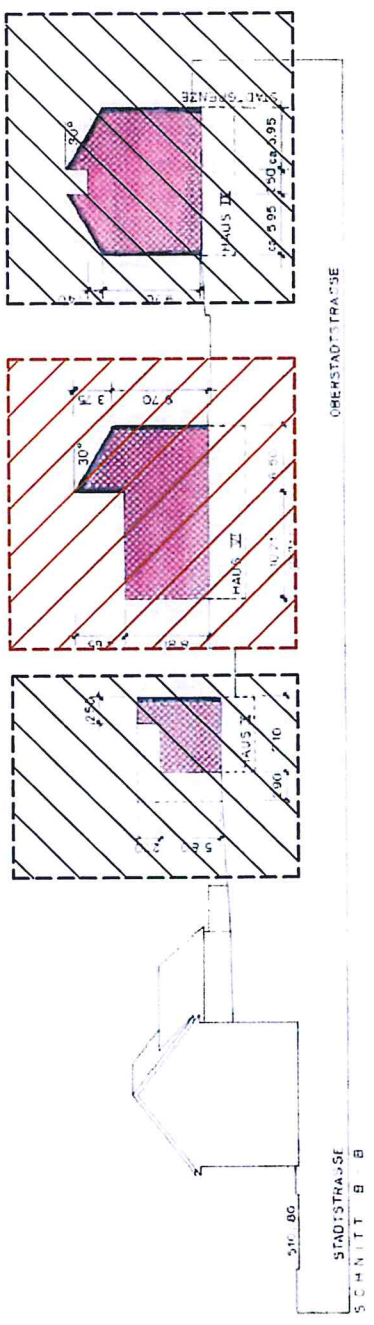
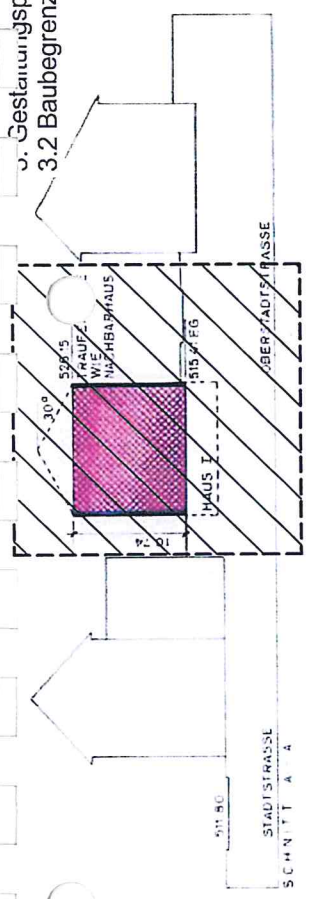
F: 520.00











-  Festsetzung
-  Zwischenergebnis
-  aufgehobener Teil GP-Oberstadt



2
BAUBEGRENZUNGSLINIENPLAN SCHNITTE
28 JANUAR 1993

-  ZWINGEND EINZUHALTENDE BAUBEGRENZUNGSLINIE
-  UNTERSCHREITBARE BAUBEGRENZUNGSLINIE
-  BAUBEGRENZUNGSLINIE FÜR KLEINE BAUTEILE WIE DACHAUFBAUTEN, BALKONBRUSTUNGEN, USW.
-  MAXIMALES BAUVOLUMEN ÜBER EG



Neugestaltungsbereiche

Nr. 2

Richtplaninhalt

Wo die Baubereiche und die Höhenmasse (im Sinne von Richtplanmassnahme Nr. 1) noch nicht festgelegt werden können, z.B. grössere Gebiete, die nach und nach umgestaltet werden (Neubauten anstelle von Scheunen usw.) legt der Stadtrat die Baubereiche und die Höhenmasse aufgrund eines durch die Bauherrschaft zu erstellenden Gesamtkonzeptes (z.B. Gestaltungsplan, Projektstudien, Wettbewerbsresultat), fest. Wo Gebäude ersetzt werden, muss die Überschreitung bestehender Gebäudefluchten jedenfalls begründet werden.

- 2.1 Der **Bereich Käserei, Hexenturm** liegt innerhalb des Perimeters des Gestaltungsrichtplanes Oberstadt. Dieser hat bereits den Charakter einer Projektstudie auf dessen Grundlage Baubereiche und Höhenmasse abschliessend festgelegt werden könnten. Im Sinne der Wahrung einer Flexibilität bis konkrete Bauabsichten vorliegen, umschreibt der Gestaltungsrichtplan aber vorderhand lediglich eine Variante möglicher Lösungen.
- 2.2 Der **Bereich Mühle** ~~liegt basiert auf dem Ergebnis eines Studienauftrages aus dem Jahr 2009. Der Projektentwurf dient als Grundlage des Richtplan-Inhaltes und als Begrenzung des Baubereiches Mühle. innerhalb des Perimeters des Gestaltungsrichtplanes Oberstadt. Dieser hat bereits den Charakter einer Projektstudie auf dessen Grundlage Baubereiche und Höhenmasse abschliessend festgelegt werden könnten. Im Sinne der Wahrung einer Flexibilität bis konkrete Bauabsichten vorliegen, umschreibt der Gestaltungsrichtplan aber vorderhand lediglich eine Variante möglicher Lösungen.~~
- 2.3 Der **Bereich Seevogtei** soll im bisherigen Sinne weitergenutzt werden. Falls dieses Gebiet jedoch einmal einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, ist es als Neugestaltungsbereich zu behandeln.
- 2.4 Der „Kopfbau“ als Abschluss des **Denkmalplatz / Kirchenplatz** liegt innerhalb des Perimeters des Gestaltungsrichtplanes Oberstadt. Dieser hat bereits den Charakter einer Projektstudie auf dessen Grundlage Baubereiche und Höhenmasse abschliessend festgelegt werden könnten. Im Sinne der Wahrung einer Flexibilität bis konkrete Bauabsichten vorliegen, umschreibt der Gestaltungsrichtplan aber vorderhand lediglich eine Variante möglicher Lösungen. Das Abschlussgebäude muss jedenfalls auf die Neugestaltung des Denkmalplatzes / Kirchenplatzes abgestimmt werden.

Koordinationsstand:

Festsetzung: **Bereich Mühle**

Zwischenergebnis: Bereich Seevogtei, Bereich Käserei, Hexenturm ~~und Bereich Mühle~~

Koordination mit anderen Aufgaben

Baubereiche, Gebäudehöhen, Nr. 1

Verfahren bis zur Realisierung

Gestaltungsplan, Projektstudien, Wettbewerb (Konzeptes für den betreffenden ganzen Neugestaltungsbereich)

Zuständigkeiten

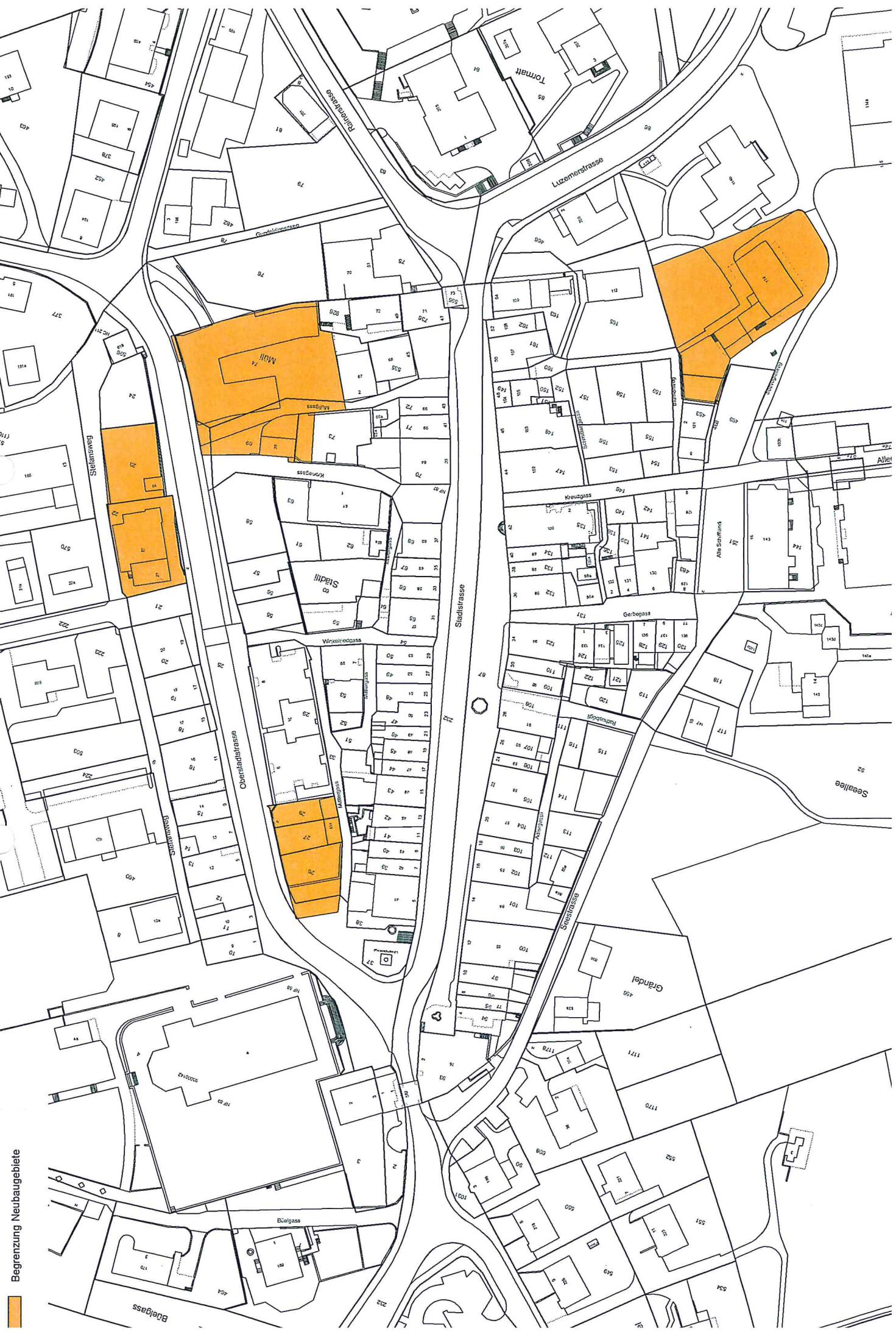
Eigentümer und Stadtrat auf Antrag der Altstadtkommission

Realisierungszeitpunkte

Bei Überbauungsabsichten

Änderungen

Begrenzung Neubaugebiete



Gestaltungsrichtplan Oberstadt**Nr. 3****Richtplaninhalt**

Der Gestaltungsrichtplan Oberstadt konkretisiert den Städtchenrichtplan und ist damit als städtebauliches Raumkonzept eine behördenverbindliche Grundlage. Er dient dem Stadtrat, der Altstadtkommission und den zuständigen kantonalen Amtsstellen als Instrument zur Beurteilung von Bauprojekten im Gebiet der Oberstadt. Für die Bauherrschaft hat er den Charakter einer Projektstudie von der nicht ohne Begründung und bezüglich der Festsetzungen, nicht ohne Richtplanänderung abgewichen werden kann.

Zielsetzung: Der Gestaltungsrichtplan bezweckt die Bebauung des Oberstadtbereiches nach einem einheitlichen und zeitgemässen städtebaulichen Konzept, das dem Wesen des Städtchens entspricht. Das Konzept basiert auf einer städtebaulichen und architektonischen Leitidee, die dem bestehenden Kontext gerecht wird und eine durchmischte Raumnutzung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Die Neubauten und Freiräume sollen als Teile des Städtchens integrieren, aber gleichzeitig als Zeugen zeitgemässer Baukultur erkennbar sein.

Bestandteile: Plan 3.1 Baubegrenzungslinien Situation 1:500 vom 28.01.1993

Plan 3.2 Baubegrenzungslinien Schnitte A, B, C 1:500 vom 28.01.1993

Plan 3.3 Fassaden 1:500 vom 28.01.1993

Plan 3.4 Grundriss Untergeschoss 1:500 vom 28.01.1993

Plan 3.5 Grundriss Erdgeschoss 1:500 vom 28.01.1993

Koordinationsstand

Festsetzung: ~~Bereich zwischen Kirchenplatz und Kronengasse~~ Oberstadtstrasse 6-12, Bereich Mühle

Zwischenergebnis: Bereich Käserei, Hexenturm ~~und Bereich Mühle~~, Oberstadtstrasse 2 und 4

Koordination mit anderen Aufgaben

Neugestaltungsbereiche, Nr. 2

Verfahren bis zur Realisierung

Baubewilligung, evtl. Gestaltungsplan

Zuständigkeiten

Bauherrschaften, Eigentümer



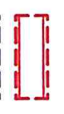
Realisierungszeitpunkte

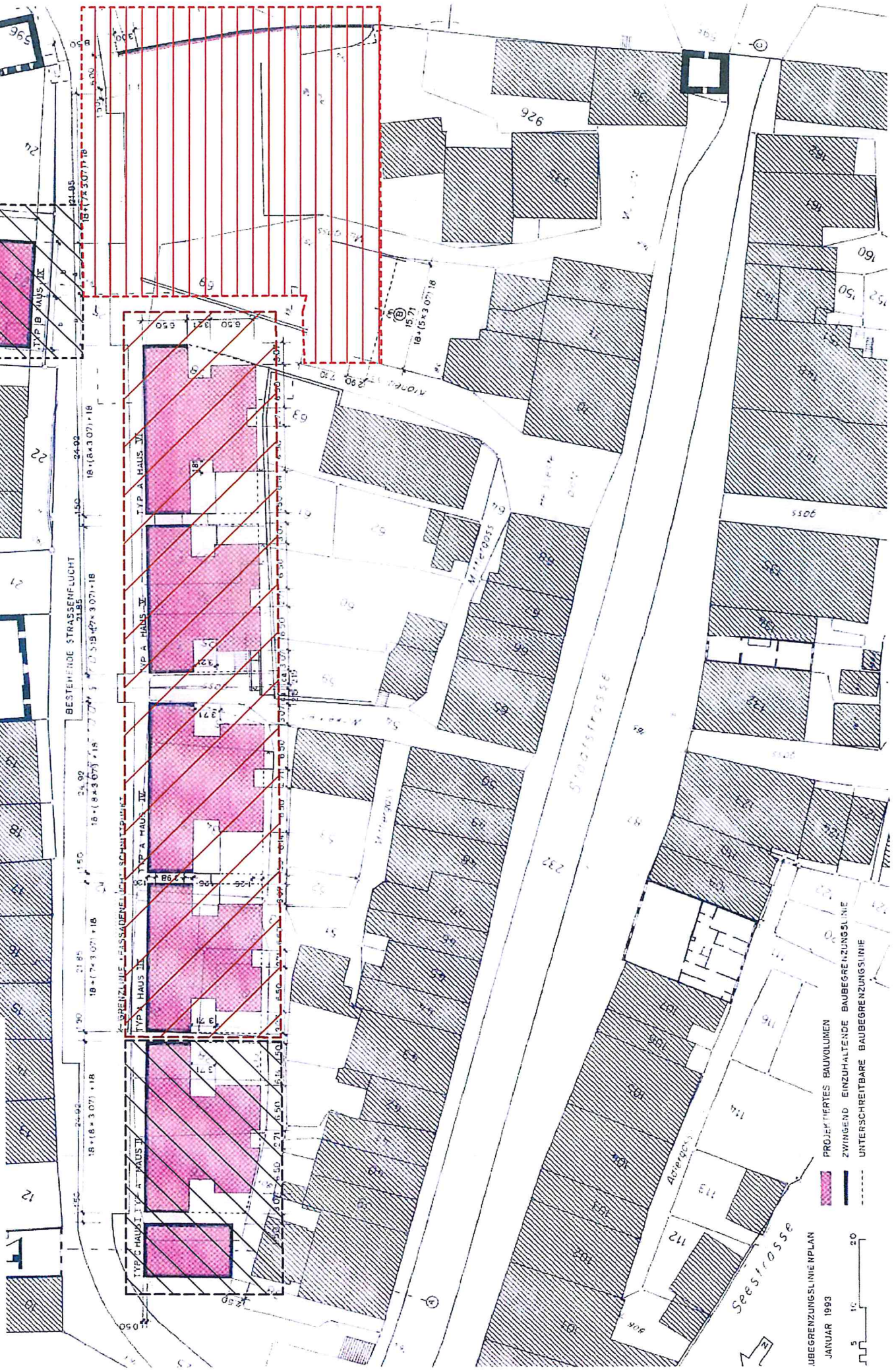
Bei konkreten Bauvorhaben




Bemerkung

Der Inhalt des Gestaltungsrichtplan Oberstadt wurde zum Teil aufgrund realisierter Bauvorhaben oder Gestaltungsplänen geändert.

Änderungen

-  Festsetzung
-  Zwischenergebnis
-  aufgehobener Teil GP-Oberstadt

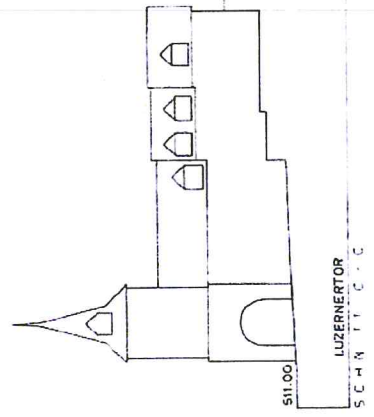
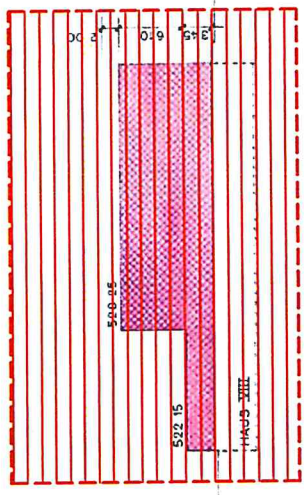
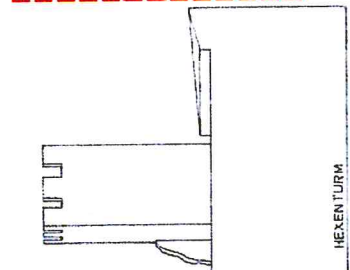
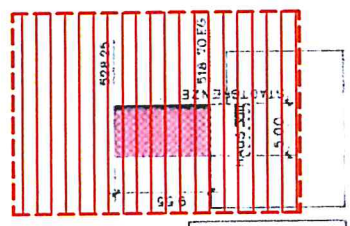
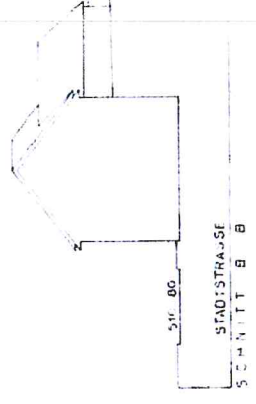
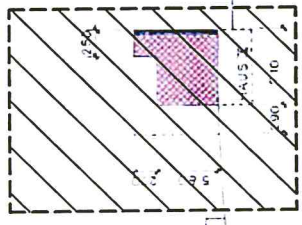
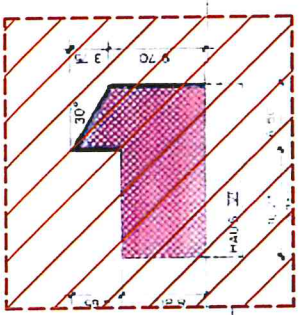
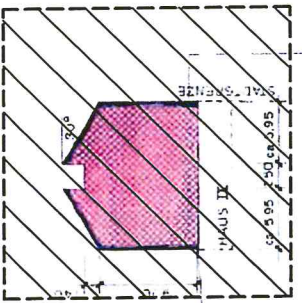
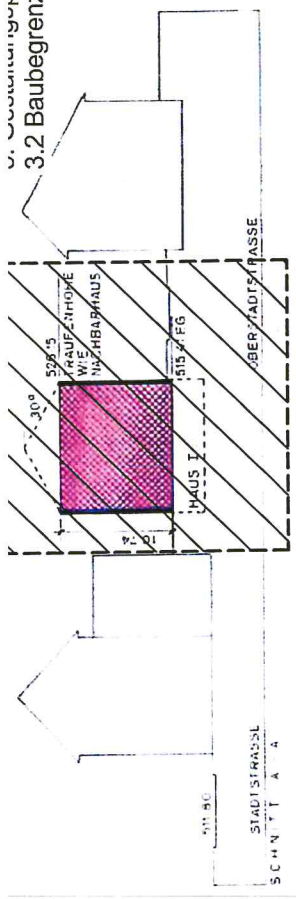






 PROJEKTERTES BAUVOLUMEN
 ZWINGEND EINZUHALTENDE BAUBEGRENZUNGSLINIE
 UNTERSCHREITBARE BAUBEGRENZUNGSLINIE

UMBEGRENZUNGSLINIENPLAN
 JANUAR 1993




0 5 10 20

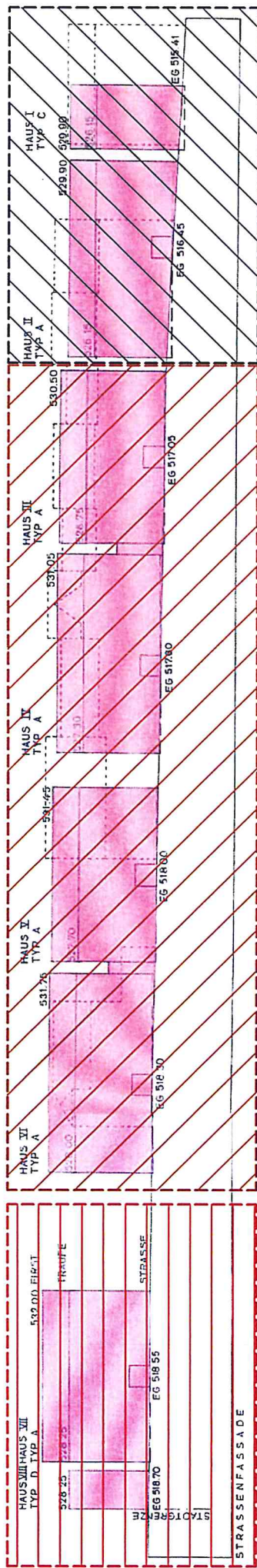
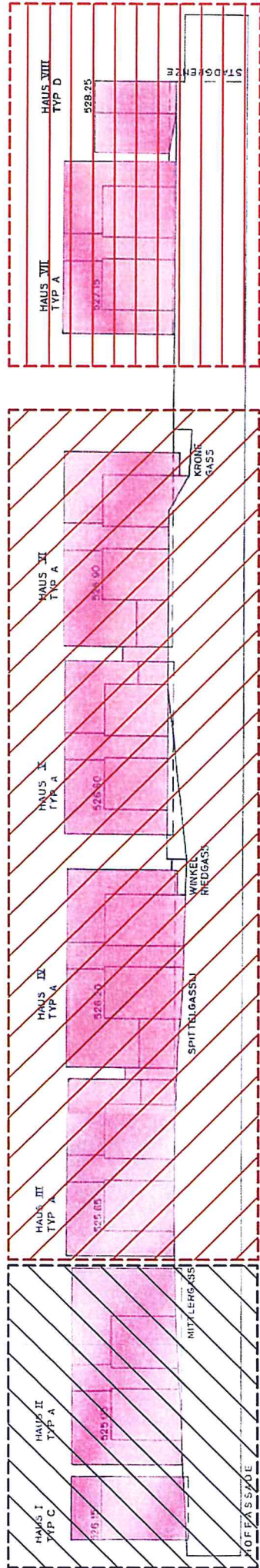
-  Festsetzung
-  Zwischenergebnis
-  aufgehobener Teil GP-Oberstadt



-  ZWINGEND EINZUHALTENDE BAUBEGRENZUNGSLINIE
-  UNTERSCHREITBARE BAUBEGRENZUNGSLINIE
-  BAUBEGRENZUNGSLINIE FÜR KLEINE BAUTEILE WIE DACHAUFBAUTEN, BALKONBRUSTUNGEN, USW.
-  MAXIMALES BAUVOLUMEN ÜBER EG



-  Festsetzung
-  Zwischenergebnis
-  aufgehobener Teil GP-Oberstadt



3

FASSADEN
 28 JANUAR 1993

 NEUBAUTEN
 PROJEKTIERTE BAUTEN
 BESTEHENDE BAUVOLUMEN AUF GEGENÜBERLIEGENDEN STRASSESEITE
 ERDGESCHOSSLINIE

1 5 10 20

-  Festsetzung
-  Zwischenergebnis
-  aufgehobener Teil GP-Oberstadt



Richtlinien zum Gestaltungsrichtplan Oberstadt**Nr. 4**

(Die Bezeichnungen für Gebäude und Parzellen beziehen sich auf die Pläne S. **14 15** – S. **18 19**)

Richtplaninhalt Bedeutung und Anwendung

Die Richtlinien gelten für den gesamten Perimeter des Gestaltungsrichtplanes Oberstadt und sind massgebend für die Qualität und Gestaltung der Überbauung. Abweichungen in Bereichen, für die Festsetzungen gelten, sind nur zulässig, wenn das städtebauliche Konzept des Gestaltungsrichtplanes dadurch nicht verunklärt wird und die architektonische Qualität der projektierten Neubauten dem Gestaltungsrichtplan gerecht wird.

Koordinationsstand

Festsetzung: ~~Bereich zwischen Kirchenplatz und Kronengasse~~ Oberstadtstrasse 6-12, Bereich Mühle

Zwischenergebnis: Bereich Käserei, Hexenturm ~~und Bereich Mühle~~, Oberstadtstrasse 2 und 4

Koordination mit anderen Aufgaben

Gestaltungsrichtplan Oberstadt, Nr. 3

Verfahren bis zur Realisierung

Anwendung der Richtlinien im Rahmen von Baubewilligungs- und allenfalls von Sondernutzungsplanverfahren (Gestaltungsplan, Bebauungsplan)

Zuständigkeiten

Stadtrat auf Antrag der Altstadtkommission

Realisierungszeitpunkte

Bei konkreten Bauvorhaben

Änderungen

Richtlinien

Beim Erstellen von verbindlichen Sondernutzungsplänen (z.B. Bebauungsplan, Gestaltungsplan) sowie bei Baugesuchen sind folgende Prinzipien zu berücksichtigen:

Baubegrenzungslinien

Die strassenseitigen Baubegrenzungslinien gemäss Plan 3.1 Situation 1:500 vom 28. Januar 1993 sind einzuhalten. Sie dürfen weder unterschritten noch überschritten werden.

Die hofseitigen Baubegrenzungslinien gegen die Mittler- und Spittelgasse verlaufen parallel zur strassenseitigen Baubegrenzungslinie in einem Abstand von 16,70 m für die Baukörper II, III und IV sowie von 16,20 m für die Baukörper V, VI und VII. Diese Baubegrenzungslinien dürfen unterschritten, jedoch nicht überschritten werden.

Die Gebäudelängen und Gassenöffnungen müssen bei den strassenseitigen Gebäudeteilen eingehalten werden. Der strassenseitige Bau hat eine Mindesttiefe von 6,50 m aufzuweisen.

Im Dachgeschoss ist diese Gebäudetiefe von 6,50 m auf eine Höhe von 4,65 m gemessen ab First einzuhalten.

Die "Dachbaubegrenzungslinie" der hofseitigen Gebäudeteile Richtung Mittler- und Spittelgasse darf eine Höhe von max. 8,80 m ab fertig Boden des Erdgeschosses aufweisen. Diese Baubegrenzungslinie darf unterschritten, jedoch nur durch kleine Bauteile, wie Treppenhäuser, Balkonbrüstungen, Liftaufbauten, technische Aufbauten etc. (keine Wohnräume) überschritten werden.

Dachgestaltung

Das Hauptdach hat eine Dachneigung von 30° (alte Teilung) aufzuweisen und ist in Richtung Oberstadtstrasse geneigt anzuordnen.

Diese Dachfläche ist ruhig zu gestalten. Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster sind nicht zulässig. Die Dachflächen Richtung Mittler- und Spittelgasse können mit begehbaren Flachdachterrassen erstellt werden. In diesem Bereich sind nur die notwendigen Dachaufbauten (Liftaufbauten, Treppenhäuser, technische Aufbauten, Balkonbrüstungen etc., jedoch keine Wohnräume) gestattet, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Baukörper stehen.

Dach-Begrünungen sind in die Gestaltung miteinzubeziehen.

Erdgeschoss, First-, Traufhöhen

Die Höhen ab oberkant fertigem Boden des Erdgeschosses sind als Höhenniveaus in m ü.M. bestimmt. Die Firste des strassenseitigen Gebäudeteils liegen 13,45 m, die Traufen Richtung Oberstadtstrasse 9,70 m über dem Erdgeschossniveau. Die maximale Höhe der hofseitigen Gebäudeteile Richtung Mittler- und Spittelgasse liegen 8,80 m über dem Erdgeschossniveau.

Baukörper Nr.	Parz. Nr. (Gemäss Plan S. 14 15)	Höhenniveau Erdgeschoss	Höhenniveau First	Höhenniveau Traufe	Höhenniveau oberkant hofseiti- ge Gebäudeteile
II	26/27/28	516.45	529.90	526.15	525.25
III	30/31	517.05	530.50	526.75	525.85
IV	34/35	517.60	531.05	527.30	526.40
V	55/56/57	518.00	531.45	527.70	526.80
VI	58	518.30	531.75	528.00	527.10
VII	74	518.55	532.00	528.25	527.35

Bauvolumen

Die einzelnen Baukörper dürfen folgende Fassadenlängen und maximale Bauvolumen nicht überschreiten:

Baukörper Nr.	Parz. Nr. (Gemäss Plan S. 14-15)	Fassadenlänge	max. Bauvolumen
II	26/27/28	24,92 m	3.051 m ³
III	30/31	21,85 m	3.034 m ³
IV	34/35	24,92 m	3.084 m ³
V	55/56/57	21,85 m	3.034 m ³
VI	58	24,92 m	3.084 m ³
VII	74	21,85 m	2.853 m ³

Die Berechnung der Gebäudevolumen basiert auf dem effektiv umbauten Raum ab oberkant fertigem Boden Erdgeschoss. Für die Volumenberechnung spielt die Nutzung der Räume keine Rolle. Offene überdachte Balkone und dergleichen können nicht in Abzug gebracht werden; sie werden beim Volumen mitgerechnet. Die Dachaufbauten sind nicht im Volumen einzurechnen. Die Volumen der Verbindungsbauteile sind beim Baukörper Nr. III/IV im Baukörper Nr. III und beim Baukörper Nr. V/VI im Baukörper V eingezeichnet.

Gassen / Fussgängerverbindungen

Die in der Situation 1:500 (Erdgeschoss) aufgezeigten Gassen und Fusswegverbindungen dürfen in den dafür vorgesehenen Breiten nicht überbaut werden. Bis zur Realisierung der Bauten auf den Parzellen Nrn. 26 - 28 ist eine Passage auf den Grundstücken Nrn. 29 und 30 zu erstellen. Diese Passage ist mit der Erstellung der Bauten auf den Parzellen Nrn. 26 - 28 aufzuheben.

Verbindungsbauteile

Zwischen dem Baukörper III und IV resp. V und VI sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zurückversetzte Verbindungsbauteile zulässig.

Hauseingänge

Die Haupteingänge der Häuser sind grundsätzlich strassenseitig anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig für Baukörper I und IX.

Unterirdische Einstellhalle

Grundsätzlich ist eine minimale Anzahl unterirdischer Autoabstellplätze gemäss Plan Untergeschoss 1:500 vom 28. Januar 1993 in der Oberstadt zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrten haben ab dem Grundstück Nr. 69 (Kronen-/Müligass) zu erfolgen.

Die Einfahrt zu den Grundstücken Nrn. 34 und 35 über die Winkelriedgasse ist nur provisorisch. Sie muss aufgehoben werden, sobald eine Erschliessung über die Grundstücke Nrn. 55 - 58 möglich ist.¹

Eine Erweiterung der Einstellhalle auf die Parzellen Nr. 26-28 ist nicht zulässig.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt ab der Kronengasse in ein unterirdisches Parkhaus.

¹ Diese Forderung wurde im Rahmen des Gestaltungsplans Oberstadt 10 + 12 vom 3. Juli 2003 aufgehoben.

Oberirdische Parkierung

Auf der Seeseite entlang der Oberstadtstrasse ist die oberirdische Parkierung gemäss Gestaltungsrichtplan, Situation 1:500, durch die verursachende Bauherrschaft zu erstellen.

Brunnen

Als Ersatz für den ehemals auf der Parzelle Nr. 29 stehenden Brunnen soll durch die Stadt im Raume der Oberstadt wieder ein neuer Brunnen erstellt werden. Mögliche Standorte sind bei der Zehnten-scheune oder auf dem Platz zwischen Kronengass und Müliggass.

Fassadengestaltung

Die Fassaden haben die städtebauliche Situation architektonisch qualitätsvoll zum Ausdruck zu bringen. Auf eine sorgfältige Detailgestaltung wird grossen Wert gelegt.

Nutzungen

Zulässig sind Wohnungen und mässig störende Gewerbebetriebe sowie öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Materialien

Ergänzend zum Art. 16 BZR sind auch die wesentlichen Farben und Materialien, die von aussen einsehbar sind, bewilligungspflichtig. Sie müssen in sinnvollem Bezug zur Umgebung stehen.

Dachlandschaft**Nr. 5****Richtplaninhalt**

Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Neigung und Eindeckung dem ursprünglichen Charakter des Städtchens anzupassen (Art. 14 BZR).

Dem „ursprünglichen Charakter angepasste“ Dächer müssen bei neu gestaltete Gebieten, bei Neubauten und bei Umbauten nicht zwingend zu denselben Dachformen führen. So darf beispielsweise, in einer neuen Interpretation der städtebaulichen Situation des Städtchens, die aktuelle, qualitätsvolle Architektur wesentlich freier eingebracht werden als bei umgebauten Objekten mit wertvoller Bausubstanz. Die Erhaltung von wertvollem Kulturgut kann sich im einen Fall auf die ursprüngliche Bauweise des Daches, im andern auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft des Ensembles beziehen.

Die Dachlandschaft der Achtzigerjahre ist im Anhang abgebildet. Sie dient insbesondere bei Umbauten bestehender Gebäude ohne Neubauähnliche Gesamtlösung als Orientierungshilfe: Von den historischen Dachformen soll nur in gut begründeten Fällen, d.h. bei Verbesserung der ortsbildgerechten Bauweise, abgewichen werden. Es sind nach Möglichkeit störende Dachelemente (siehe Fassadenpläne, Anhang zu Richtplanmassnahme 6) zu korrigieren.

Koordinationsstand

Festsetzung

Koordination mit anderen Aufgaben

Fasadengestaltung, Nr. 6

Verfahren bis zur Realisierung

Baubewilligung

Zuständigkeiten

Stadtrat auf Antrag der Altstadtkommission

Realisierungszeitpunkte

Bei konkreten Bauvorhaben

Änderungen

Gebäude- und Fassadengestaltung, Katalog der Bauelemente**Nr. 6****Richtplaninhalt**

Bei Bauvorhaben ist gemäss Art. 15 BZR hinsichtlich der Fassadengestaltung auf die Proportionen, Feingliedrigkeit und die Altstadtgerechtigkeit der einzelnen Bauelemente zu achten. Störende Elemente sind gemäss Art. 11 Abs. 4 BZR zu korrigieren.

Analog der Dachlandschaft kann bei Neubauten und Gesamterneuerungen eine neue Interpretation der städtebaulichen Situation des Städtchens erfolgen, d.h. die aktuelle, qualitätsvolle Architektur wesentlich freier eingebracht werden, als bei umgebauten Objekten mit wertvoller Bausubstanz. Die Voraussetzung dafür ist allerdings nur gegeben, wenn die städtebauliche Struktur, die Situation und die Volumetrie sowie die kulturhistorisch wertvolle Bausubstanz dadurch nicht unverhältnismässig belastet und zerstört werden.

Die Fassadengestaltung zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist im Anhang abgebildet. Sie dient insbesondere bei Umbauten bestehender Gebäude ohne neubauähnliche Gesamtlösung als Orientierungshilfe: Von diesen historischen Fassadengestaltungen soll bei Umbauten nur in gut begründeten Fällen, d.h. bei Verbesserung der ortsbildgerechten Bauweise, abgewichen werden. Es sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit insbesondere störende Fassadenelemente (siehe Fassadenpläne im Anhang) zu korrigieren. Die Baubewilligungsbehörden stützen sich dabei auf den Katalog der Bauelemente sowie auf die Planskizze "Beurteilung der Fassaden" im Anhang.

Im Städtchen sind in der Regel Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden.

Koordinationsstand

Festsetzung

Koordination mit anderen Aufgaben

Dachlandschaft, Nr. 5

Verfahren bis zur Realisierung

Baubewilligung

Zuständigkeiten

Stadtrat auf Antrag der Altstadtkommission

Realisierungszeitpunkte

Bei konkreten Bauvorhaben

Katalog der Bauelemente bei Umbauten

Bei Umbauten bestehender Gebäude ohne neubauähnliche Gesamtlösung sind folgende Gestaltungsprinzipien zu beachten:

Fenster und Fensterläden

Grundsatz

Die Fensteröffnungen haben die Form eines hochstehenden Rechtecks aufzuweisen.

In der Regel handelt es sich um Holzfenster mit Doppel- bzw. Isolierverglasung.

Die Fenster sind mittels Sprossen in mehrheitlich quadratähnliche Scheibenflächen unterteilt.

Die Holzsprossen sind aussen fest aufgesetzt, flügelbündig oder durchgehend eingebaut (keine Scheinsprossen).



Ortstypische Beispiele

Richtmasse Breite: 0,90 bis 1,20 m

Höhe: 1,10 bis 1,30 m

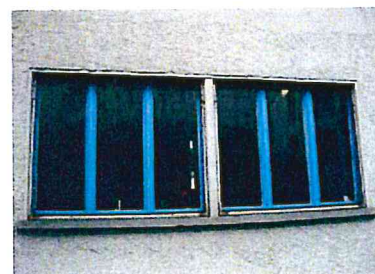
Fensterläden Holzrahmen gestemmt mit eingebauten, beweglichen Brettern (Stab), geschlossener Holzladen aus Einzelbrettern auf 2 Querlaten (Schublisten)

Ladenbemalung Uni bemalt (nicht grell, ortsübliche Farben), vereinzelt mit Motiven verziert



Ortsfremde Beispiele

- Fensteröffnung Fensterbreiten über 1,20 m, 3-teilige Fenster
- Fensterart Metall- bzw. Kunststoff-Fenster
- Fensterteilung Ohne Sprossen oder nur Scheinsprossen
- Fensterladen Fehlende Fensterläden, Läden mit festen Brettchen, Metall- oder Kunststoffläden, Imitationen



Haustüren

Grundsatz

Die Hauseingänge bestehen aus Holztüren mit Füllungen. An den Eingängen soll die Bedeutung des Gebäudes ablesbar sein.

Ortstypische Beispiele

Historische, alte Türen sind selten geworden. Die noch vorhandenen Beispiele zeigen reich profilierte Füllungstüren (Schnitzereien im Rahmenprofil), mit oberen Bleiverglasungen (Putzenscheiben), reich behauenen Gewände, Türen mit eingeschobenen profilierten Bretterfüllungen (mit Nut und Kamm) oder mit schöner Bild-Anordnung der Bretter usw.

Es bestehen auch Volltüren mit bearbeiteter Füllung (Profilierung). Es kommen ferner darüberliegende Fenster, in Gewände gefasst, vor (oft mit reichem Ziergitter).



Ortsfremde Beispiele

Metall-, Glas- und Kunststofftüren



Sockelgeschosse, Schaufenster, Ladeneingänge

Grundsatz

Fassadenöffnungen im Sockelgeschoss sollen in ihrer Massstäblichkeit (Proportionen) mit der Gesamtfassadenfläche übereinstimmen. Die Sockelgestaltung, insbesondere die Gliederung mit Schaufenstern und Türen hat mit jener der darüber liegenden Fenstern (Fensterachsen) zu korrespondieren.

Ortstypische Beispiele

Bei schmalen Häusern, insbesondere bei Bauten mit einem konstruktiven Holzkern (verdeckte Riegel, Holzdecken) waren holzeingefasste Ladenfronten, Schaufenster und Einzeltüren üblich. Bei massiv gemauerten Bauten weisen die Schaufenster und Türöffnungen in der Regel putzbündige Steingewände auf. Schaufenster und Türen sind da und dort auch mit einem massiven Pfeilermauerwerk unterteilt.

Die Schaufenster weisen in der Regel eine Breite von höchstens 2,80 m auf. Beschriftungen und Reklamen werden, mit Rücksicht auf das gesamte Erscheinungsbild, zurückhaltend eingesetzt.

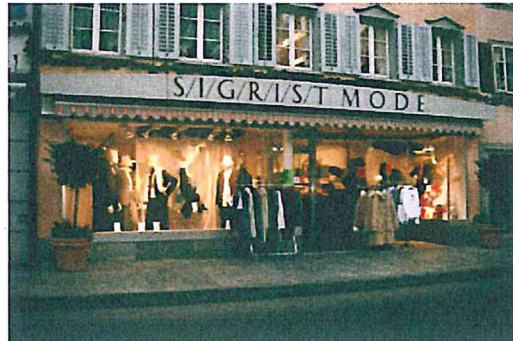
Auch bei Arkaden liegen die Pfeiler in einem Abstand von höchstens 2,80 m.



Ortsfremde Beispiele

Sichtbare Metalleinfassungen

Überlange Fassadenöffnungen ohne gemauerte Gliederung.



Lukarnen, Dachgauben

Grundsatz

Grosse Dachaufbauten zerstören die Ausgewogenheit der Häuser und die ruhige Dachlandschaft im Städtchen. Für die bessere Nutzung der Dachgeschosse sollen Lukarnen (Gauben), „Ochsenaugen“ und – bei Dächern mit über 40° Neigung – auch Schleppegauben dienen. Grösse, Anzahl und Anordnung von Dachaufbauten sollen auf die Proportionen des Hauses und der Dachfläche abgestimmt werden.

Ortstypische Beispiele

Die **Lukarne mit Walmdach** kommt relativ verbreitet vor. Bei steilen und gut einsehbaren Dächern ist auch die **Giebellukarne** üblich. Die Breite der Einzellukarne liegt in der Regel zwischen 1,20 und 1,50 m, mit Ausnahmen bis zu 1,80 m. Der Achsabstand zwischen mehreren Lukarnen beträgt mindestens 2,80 m, mit Ausnahmen bei Lukarnen unter 1,30 m Breite. Ab Brandmauer beträgt der Achsabstand mindestens 1,50 m.



Aufzugslukarnen stehen mit ihrer Front über der Fassadenflucht, d.h. die Dachtraufe ist unterbrochen. Sie kommen vereinzelt auf der Rückseite (der Hauptgasse abgewandte Seite) vor. Sie nehmen max. 1/3 der Fassadenbreite eines Gebäudes ein und weisen eine Breite von höchstens 2,80 m auf.



Schleppgauben sind in der Regel schmal, höchstens 1,50 m breit, und in der Höhe begrenzt, höchstens 1,00 m hoch. Sie unterstützen den harmonischen Dachverlauf, d.h. sie erwecken nicht den Eindruck eines Dachbruches.



Auf der Rückseite (der Hauptgasse abgewandte Seite) kommen neuere und etwas freiere Formen vor:

- Doppellukarnen, wenn sie in der Proportion bessere Lösungen ergeben, als 2 Einzellukarnen;
- in der Lukarne integrierte innenliegende Balkone.

Die Dachaufbauten weisen ein feines Dach auf und sind mit den gleichen **Materialien** gedeckt, wie das Hauptdach, in der Regel mit Biberschwanzziegeln. Die Gesimse sind häufig besonders ausgebildet: Traufdetails mit Brettern, Deckstäben und Zierleisten. Die Fensterproportion und die Sprosseneinteilung entspricht in der Regel derjenigen der Fenster in den Hauptfassaden, allerdings mit verkleinerten Massen. Die materialmässige und farbliche Gestaltung der Seitenwände entspricht häufig derjenigen der Hauptfassade (verputzt). Optisch zurückhaltend wirken auch Schindeln und Holzverschalungen. Auf der Rückseite (der Hauptgasse abgewandte Seite) kommen anstelle der sonst üblichen Fensterläden auch Rolläden in der Regel aus Holz bestehend vor.



Ortsfremde Beispiele

Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte

Auftragende Dachisolation, welche ein die Lukarne erdrückendes Dach entstehen lässt.

Überbreite und durchgehende Lukarnen, die ein im Dach integriertes Vollgeschoss ermöglichen, die ursprüngliche Dachlandschaft damit aber völlig auflösen.



Lauben, Balkone

Grundsatz

Lauben und Balkone sind nur auf der Rückseite (der Hauptgasse abgewandten Seite) und unter Wahrung der Fassadenproportionen möglich. Sie gehören auf die Traufseite der Gebäude, jedenfalls nicht auf die Giebelseite, insbesondere nicht ins Giebeldreieck.

Ortstypische Beispiele

Lauben und Balkone sind in der Regel in massiver Holzkonstruktion erstellt. Geländer und Brüstungsschilder bestehen aus geschlossenen Bretterkonstruktion (Deckschalung) mit Deckbretchen (Deckstab), Bretterschild mit offenen Fugen (gleich oder verschiedenbreite Bretter) und Staketengeländer mit quergestellten rechteckigen Staketen.

Die Grösse und die Auskrägung der Lauben und Balkone richten sind abgestimmt auf die Dimension des Hauses: Sie dominieren nie die Fassade. In der Regel sind sie nicht tiefer als 1,20m und ragen nicht über die Traufflucht hinaus.



Neuere Beispiele



Ortsfremde Beispiele

Frei auskragende, stützenlose Balkonplatten



Neue Elemente



Gärten und Grünflächen**Nr. 7****Richtplaninhalt**

Im Sinne von Art. 13 BZR sind folgende Gärten und Grünflächen zu erhalten:

- Parz. Nr. 165 (Garten zur "alten Leutepriesterei")
- Parz. Nrn. 153 bis 159 (Gärten am Blumenweg)
- Parz. Nrn. 138 bis 142 (Gärten nördlich der Kreuzgasse)
- Parz. Nrn. 119 bis 122 (Gärten südlich des Rathusböglis)
- Parz. Nrn. 114 und 115 (Gärten nördlich des Rathusböglis)
- Parz. Nr. 469 (Garten am Seevogteiweg)
- Parz. Nr. 73 (Kronengärtli)
- Parz. Nrn. 59 bis 63 (Gärten zwischen Winkelried- und Kronengasse)
- Parz. Nrn. 52 und 53 (Gärten an der Mittlergasse)
- Parz. Nr. 24 (Gärten beim Hexenturm)

Grundsätzlich ist die Integration der Parzelle Nr. 24 in eine Bebauung zwischen Hexenturm und Käserei möglich. Diese spezielle städtebauliche Situation in diesem exponierten Eingangsbereich zur mittelalterlichen Stadtanlage und in einem Ortsbild von nationaler Bedeutung erfordert besondere Anstrengungen für einen qualitätsvollen, überzeugenden Lösungsvorschlag. Die Frage, wie der Bereich zwischen Hexenturm und Käserei gestaltet werden soll, ob als Fuge oder als bauliche Nahtstelle, ist auf der Basis der archäologischen Resultate und den Ergebnissen eines Studienauftrages oder Projektwettbewerbes an mehrere qualifizierte Architekten im Sinne der SIA Ordnung zu klären.

Bei Nutzungsänderungen wäre die Umwandlung in eine Garten- und Grünanlage folgender Fläche anzustreben:

- beim Adlergässli (Parz.Nrn. 114 und 116)
- beim Schmittengässli (Parz.Nrn. 153 und 156)
- beim Blumenweg (Parz.Nr. 163)
- beim Winkelriedgarten (Parz.Nr. 59)

Soweit es der Zielsetzung des Städtchenrichtplanes nicht zuwider läuft, können bestehende Kleinbauten im Sinne § 123 PBG im heutigen Ausmass erneuert und offene Pergolas zugelassen werden.

Koordinationsstand

Festsetzung bei bestehenden Grünflächen
Vororientierung bei heute noch nicht bestehenden Grünflächen

Koordination mit anderen Aufgaben

Baubereiche und Gebäudehöhen, Nr. 1
Umgebungsbereich Städtchen, Nr. 11

Verfahren bis zur Realisierung

Baubewilligungsverfahren



Zuständigkeiten

Stadtrat auf Antrag der Altstadtkommission

Realisierungszeitpunkte

Bei konkreten Bauvorhaben

Änderungen

-  Gärten und Grünflächen im Städtchen (Festsetzung)
-  Gärten und Grünflächen im Städtchen (Vororientierung)



Erhaltenswerte Elemente**Nr. 8****Richtplaninhalt**

Erhaltenswerte Elemente, wie Mauern, Gebäudeschmuck und Bauteile sollen nicht zerstört werden. Sie sind zu unterhalten. Wo sie ersetzt oder verändert werden müssen, hat dies unter Wahrung des Charakters und des gesamten Erscheinungsbildes zu geschehen.

Erläuterung

Denkmalobjekte sind durch kant. oder eidg. Erlasse geschützt.

Weitere schutzwürdige Bauten sind im Zonenplan als Kulturobjekte bezeichnet und durch die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes geschützt.

Bei den erhaltenswerten Elementen handelt es sich um solche, deren Schutz wünschenswert wäre (nur behördenverbindlich). Das Bau- und Zonenreglement hält in Art. 8 in diesem Zusammenhang insbesondere den Grundsatz der Erhaltung solcher Elemente fest.

Koordinationsstand

Zwischenergebnis

Koordination mit anderen Aufgaben

Kulturobjekte (Nutzungsplanung)

Dokumentation, Archiv

Verfahren bis zur Realisierung

Beratung der privaten Eigentümer durch Altstadtkommission, Baubewilligungsverfahren

Zuständigkeiten

Stadtrat auf Antrag der Altstadtkommission

Realisierungszeitpunkte

Bei konkreten Bauvorhaben

Änderungen

Unterirdische Parkierung**Nr. 9**

(Zu beachten: Auflage gemäss RRE Nr. 82 vom 24. Januar 2006)

Richtplaninhalt

Im Städtchen fehlen Parkierungsmöglichkeiten für Bewohner und das Gewerbe. Das Parkplatzproblem ist z.T. durch die Schaffung unterirdischer Parkanlagen zu lösen. Mit Rücksicht auf das Ortsbild und die Topografie sind die Möglichkeiten beschränkt. Sie werden in Form von unterirdischen Baubereichen festgehalten. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist jeweils zu prüfen, ob solche unterirdische Parkierungsanlagen erstellt werden können und sollen. Dies betrifft folgende Grundstücke:

- Parz. Nrn. 29 (Oberstadt, 1. Etappe)
- Parz. Nrn. 55 – 62 (Oberstadt, 2. Etappe)
- Parz. Nrn. 69, 74 (Mühle) und Parz. Nrn. 25, 21, 22, 23, 9, 222, 570, 517 (Käserei/Hexenturm)
- Parz. Nrn. 111, 113 – 116 (Adlergässli)
- Parz. Nrn. 153 – 159 (Kreuzgass)

Dabei dürfen bestehende Strassen, Gassen und Wege in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Koordinationsstand

Festsetzung: Parz. Nrn. 69, 74 (Mühle)

Zwischenergebnis: Parz. Nrn. 29 (Oberstadt, 1. Etappe), Parz. Nrn. 55 – 62 (Oberstadt, 2. Etappe), Parz. Nrn. 25, 21, 22, 23, 9, 222, 570, 517 (Käserei/Hexenturm), Parz. Nrn. 111, 113 – 116 (Adlergässli), Parz. Nrn. 153 – 159 (Kreuzgass)

Koordination mit anderen Aufgaben

Neugestaltungsbereiche, Nr. 2

Gestaltungsrichtplan Oberstadt, Nr. 3

Verfahren bis zur Realisierung

Projektstudien, Bauprojekt

Evtl. Realisierung als gemischtwirtschaftliche (private/öffentliche) Anlage

Zuständigkeiten

Eigentümer, Stadtrat

Realisierungszeitpunkte

Bei Bauvorhaben

Änderungen

 Unterirdische Parkierung



Baulinienplan, Bebauungsplan

Nr. 10

Richtplaninhalt

Wo die Realisierung von Neubauten mittels Baubereichen, Gebäudehöhen oder Neugestaltungskonzepten auf nachbarrechtliche Schwierigkeiten stösst (Abstandsvorschriften etc.), kann die Erstellung von Neubauten mittels eines Baulinienplans oder Bebauungsplans ermöglicht werden. Dies bedeutet eine Umsetzung der Baubereiche und Gebäudehöhen (gemäss Richtplanmassnahme Nr. 1) in einer eigentümerverbindlichen Nutzungsplanung.

Koordinationsstand

Vororientierung

Koordination mit anderen Aufgaben

Baubereiche, Gebäudehöhen, Nr. 1

Verfahren mit anderen Aufgaben

Bebauungsplanverfahren gemäss kant. Planungs- und Baugesetz

Zuständigkeiten

Stadtrat

Realisierungszeitpunkte

Auf Antrag von Eigentümern, bzw. im öffentlichen Interesse.

Umgebungsbereich Städtchen**Nr. 11****Richtplaninhalt**

Rund um das Städtchen soll ein Freihaltebereich erhalten und - wo möglich - ergänzt werden. Dies ist durch den Zonenplan schon zu einem grossen Teil umgesetzt.

Bereits überbaute Parzellen sind bei Gelegenheit durch die öffentliche Hand zu erwerben und durch Abbruch der Gebäude (z.B. Post, altes Schlachthaus) dem Freihaltebereich zuzuführen.

In Bereichen des Zugangs zum Städtchen, insbesondere beim Luzerner Tor, dem Ochsentor und dem Hexenturm kommt der Gestaltung des öffentlichen Raums grosse Bedeutung zu. Bei baulichen Veränderungen in diesen Bereichen (Hochbau und Strassenbau) sind auch die Strassenräume altstadtgerecht zu gestalten. Wo möglich sind Vorhaben betreffend privater Gebäude und des öffentlichen Raumes als Gesamtprojekt zu behandeln.

Koordinationsstand

Vororientierung

Koordination mit anderen Aufgaben**Verfahren bis zur Realisierung**

Baulandpolitik, Verhandlungen, Landabtausch usw.

Zuständigkeiten:

Stadtrat

Realisierungszeitpunkte

Bei Gelegenheit

1. Umgebungsbereich Städtchen



- Orientierend:**
- Grünzone
 - Zone für öffentliche Zwecke
 - Stadtweierzone
 - Freihaltebereich (gemäss Zonenplan)
 - Erhaltungsbereich (gemäss Zonenplan)

Ortsbildbeiträge, Richtlinien**Nr. 12****Richtplaninhalt**

Der Stadtrat führt im Sinne von Art. 45, Abs. 6 BZR einen Budgetposten, aus dem Beiträge für die ortsbildgerechte Renovation bzw. Sanierung oder Restauration von Kulturobjekten und Städtchenbauten entrichtet werden können. Er überprüft die erlassenen „Richtlinien über Beiträge an Renovationen, Neu- und Umbauten in der Altstadt Sempach“ periodisch und aktualisiert sie bei Bedarf.

Ergänzung der Richtlinien: Bei Neubauten werden keine Beträge an die Baukosten entrichtet. Der Stadtrat kann bei ausserordentlichen architektonischen Leistungen Beiträge an die Planungskosten sprechen.

Koordinationsstand

Festsetzung

Koordination mit anderen Aufgaben**Verfahren bis zur Realisierung**

Jährliche Budgetierung

Beiträge aufgrund von Gesuchen

Zuständigkeiten

Stadtrat auf Antrag der Altstadtkommission

Realisierungszeitpunkte

Jährlich bzw. bei Gesuchen

Richtlinien

über Beiträge an Renovationen, Neu- und Umbauten in der Altstadt Sempach

1. Praxisbezogene Anwendungen bei Subventionsgesuchen

1.1 Eingabeverfahren

Bereits im Verlaufe des Baubewilligungsverfahren wird, auf Anfrage, die Bauherrschaft über mögliche Subventionsbeiträge orientiert.

Für das Subventionsgesuch sind vom Architekten die beitragswürdigen Massnahmen detailliert aufzulisten und die Mehrleistungen gegenüber der üblichen Ausführung auszuweisen. Hauptpositionen sind mit Unternehmerrechnungen zu belegen.

Die Subventionseingabe erfolgt durch die Bauherrschaft an den Stadtrat.

1.2 Behandlung des Subventionsgesuches

Es werden grundsätzlich drei Kategorien von Bauten/Objekten unterschieden:

- A Rekonstruktionen, Umbauten, Beseitigung von störenden Elementen, Sanierungen und Unterhaltsarbeiten.
- B Neubauten resp. Ersatzbauten.
- C Bauten in Neugestaltungsgebieten.

Für die Kategorien A und B sind die Ansätze gemäss nachfolgender Aufstellung festgehalten.

Bei Bauten der Kategorie C werden in der Regel keine Beiträge ausgerichtet.

2. Subventionsansätze an ausgewiesene Mehraufwendungen für Objekte der Kategorien A und B (Maximalansätze)

	Kategorien	
	A	B
- Dachflächen mit Biberschwanzeindeckung und einer ruhigen Gesamtwirkung	75%	40%
- Kaminhüte	75%	40%
- Lukarnenverkleidung in Rundschindeln	75%	40%
- Sprossenteilung bei Fenstern	75%	40%
- Rekonstruktion der Ringmauern, inkl. erschwerte Fenster- oder Türerbauten	75%	40%
- Abbruch von ortsfremden Elementen	75%	40%
- Sanierung von ortsfremden Elementen	75%	40%
- Gestaltungselemente zur Erhaltung einer möglichst intakten Dachlandschaft	75%	40%
- Gestaltung von Eingangspartien	75%	40%
- Verkleidungen resp. Erfassungen von Fenster- und Türerbauten	75%	40%
- Spezielle Dekorationsmaterialien	75%	40%

- Gewände, Verkleidungen, Stützen usw. bei gestalterisch anspruchsvollen Erdgeschosspartien (z.B. Schaufenstern)	75%	40%
- Materialanpassungen bei Hausvorplätzen, die an öffentliches Terrain stossen	75%	40%
- Gestaltungselemente bei öffentlichen Passagen	75%	40%
- Mehraufwand für besondere, herausragende architektonische Leistungen bei Neubauten / Ersatzbauten im Bereich der historischen Häuserzeilen. Die Höhe der Beiträge ist abhängig von der gestalteten Fassadenfläche (exkl. Dach)	75%	40%

Honorare sind im Prozentsatz berücksichtigt und werden mit Ausnahme der Neubauten / Ersatzbauten im Bereich der historischen Häuserzeilen nicht subventioniert.

Die oben erwähnten Prozentsätze sind Maximalansätze. Bei der Festlegung der Beiträge beurteilt die Altstadtkommission die ortsbildgerechte Gestaltung, Ausführung und Qualität des **gesamten** Bauvorhabens.

3. Antrag der Altstadtkommission an den Stadtrat

Die Altstadtkommission erstellt eine Zusammenstellung, auf der die in Betracht kommenden Beiträge nach BKP aufgelistet und mit dem Subventionsansatz versehen sind. Nach Prüfung des Stadtrates kann der Subventionsantrag ins Budget aufgenommen werden.

Dem Antrag ist eine Fotodokumentation des Objektes beizulegen.

4. Auszahlung

Die Auszahlung erfolgt nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Mittel. Zurückgestellte Beiträge werden nicht verzinst.

Dokumentation, Archiv, Städtchenmodell**Nr. 13****Richtplaninhalt**

Die Stadt unterhält ein Stadtarchiv. Dieses dient u.a. als Dokumentationsstelle, welche für Bauherrschaften, die Behörden und weitere interessierte Kreise Unterlagen über das Städtchen bereithält bzw. bereitstellt.

Als Grundlage für Planungen im Städtchen steht den Bauherrschaften ferner das Städtchenmodell (siehe auch Art. 11 Abs. 6 BZR) zur Verfügung.

Das verfügbare Informationsmaterial ist durch die Akteure, die Veränderungen im Städtchen vornehmen bzw. entsprechende Entscheidungen fällen, rechtzeitig zu konsultieren und zu würdigen.

Koordinationsstand

Zwischenergebnis

Koordination mit anderen Aufgaben**Verfahren bis zur Realisierung****Zuständigkeiten**

Stadtrat und Stadtarchivar, Bauherrschaften und Architekten

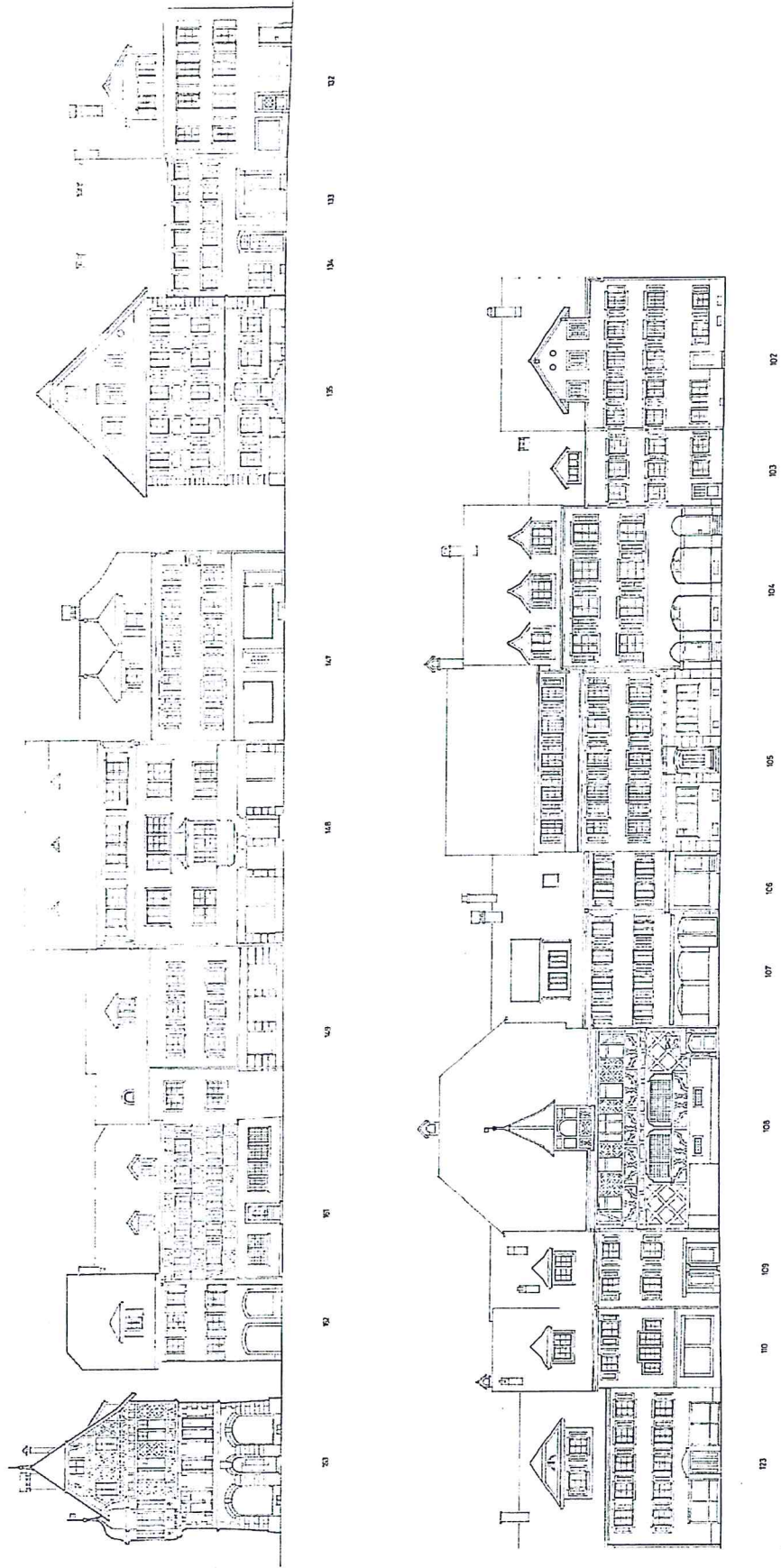
Realisierungszeitpunkte

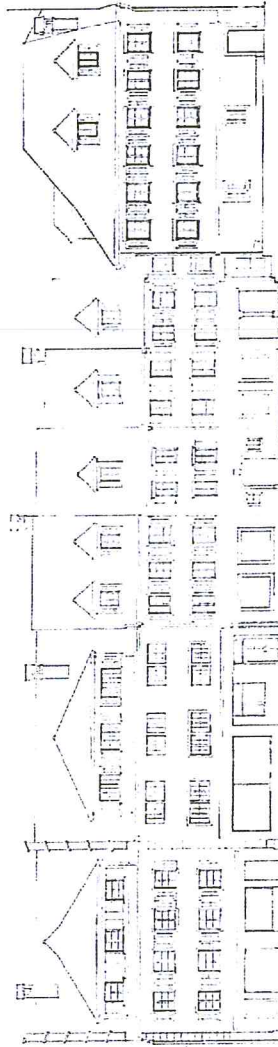
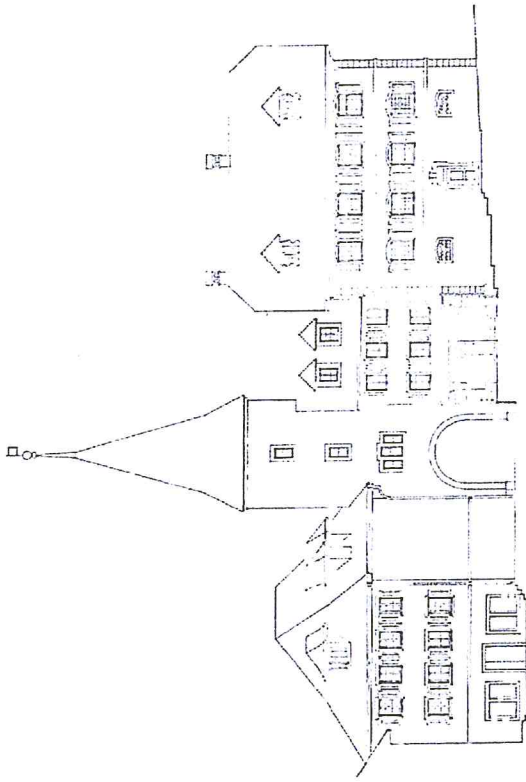
Anhang

~~Anhang A: Dachlandschaften~~

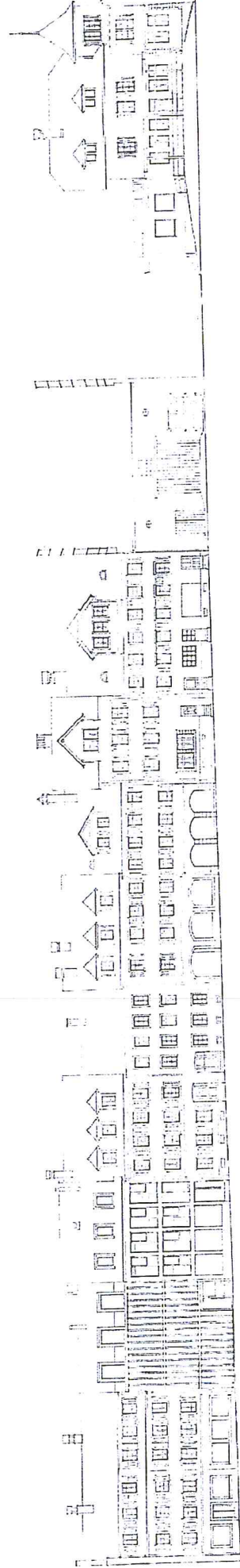
Anhang **B A**: Fassadengestaltung 2003

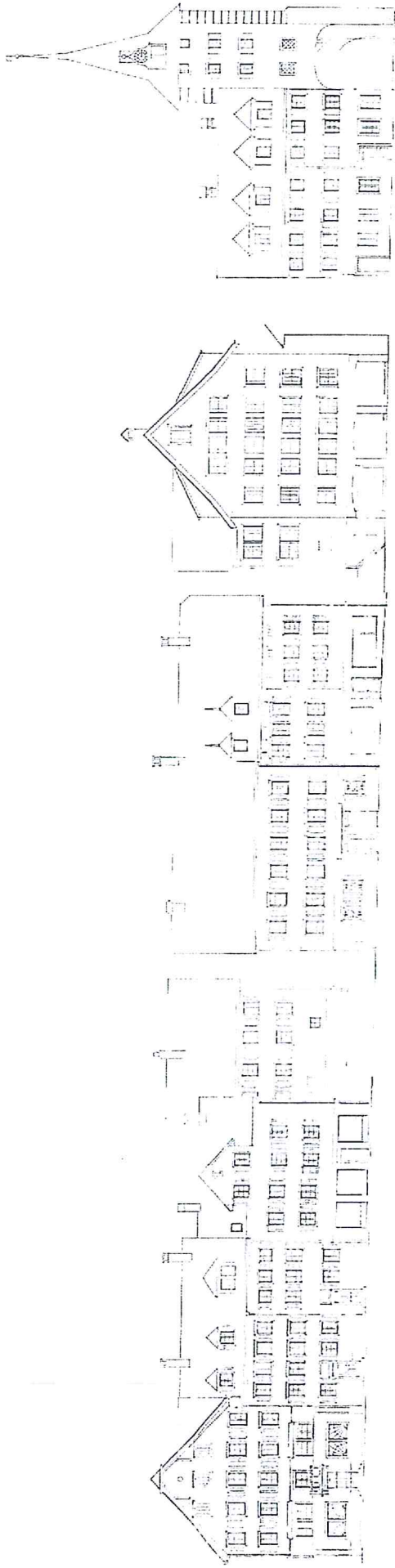
Anhang **B**: Richtplan (A3-Format)





10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100





15

16

17

18

19

20

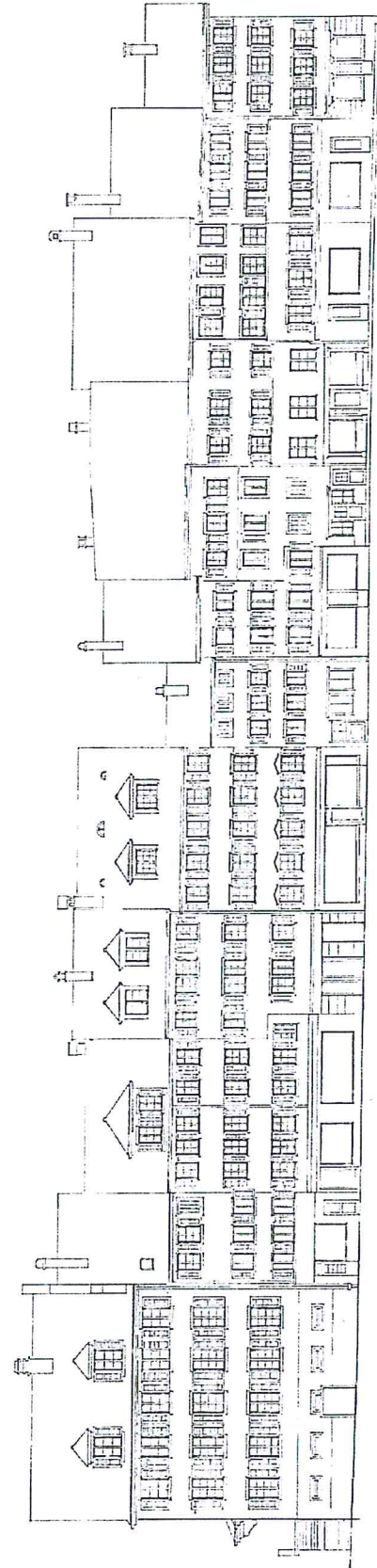
21

22

23

24

25



26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

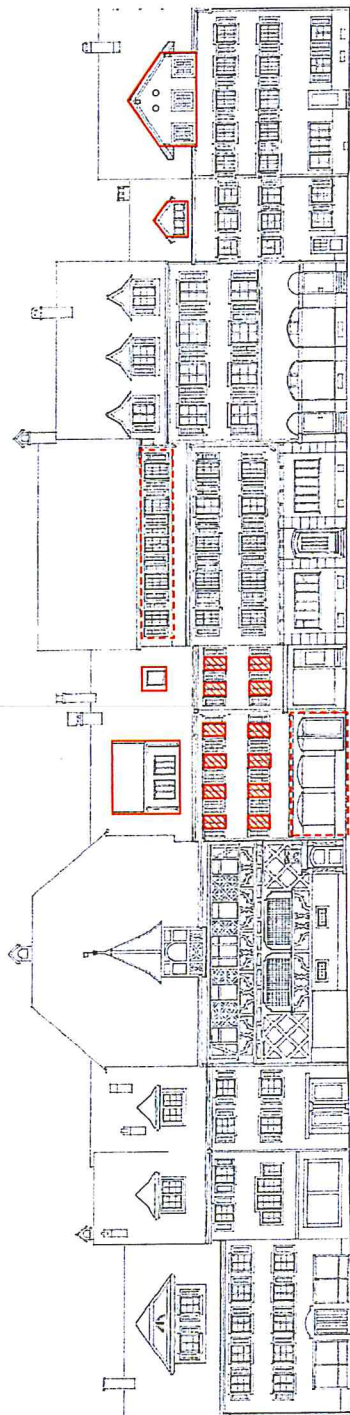
36

37

38



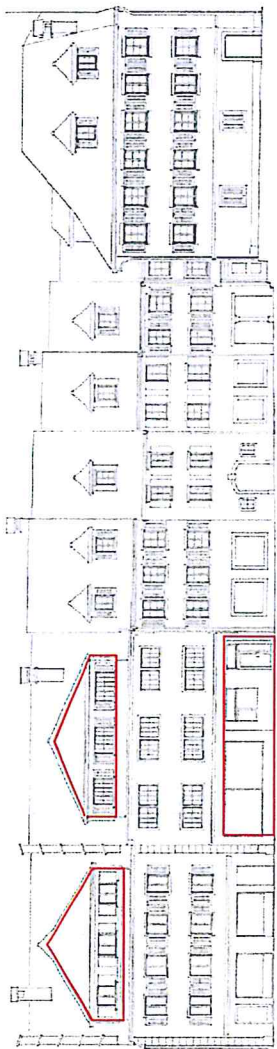
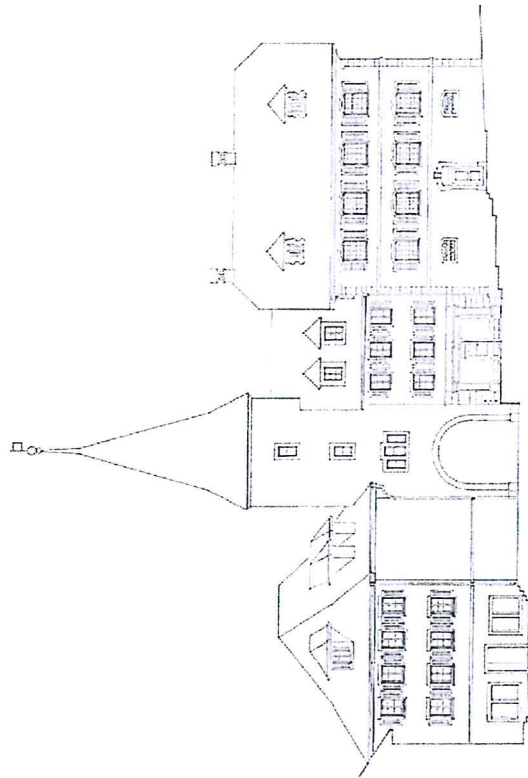
102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112



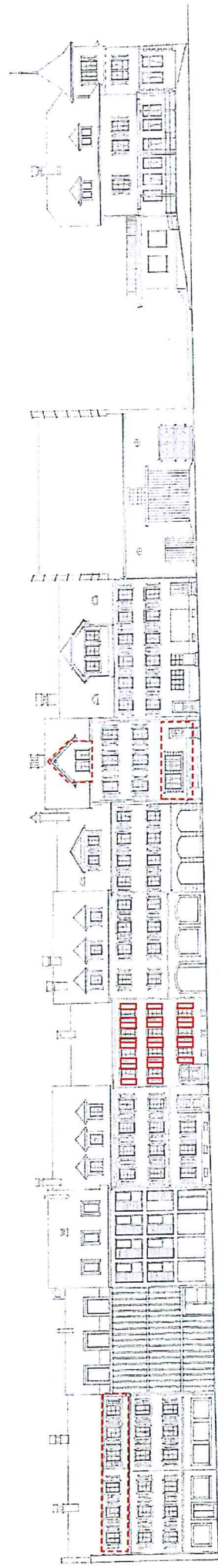
Legende

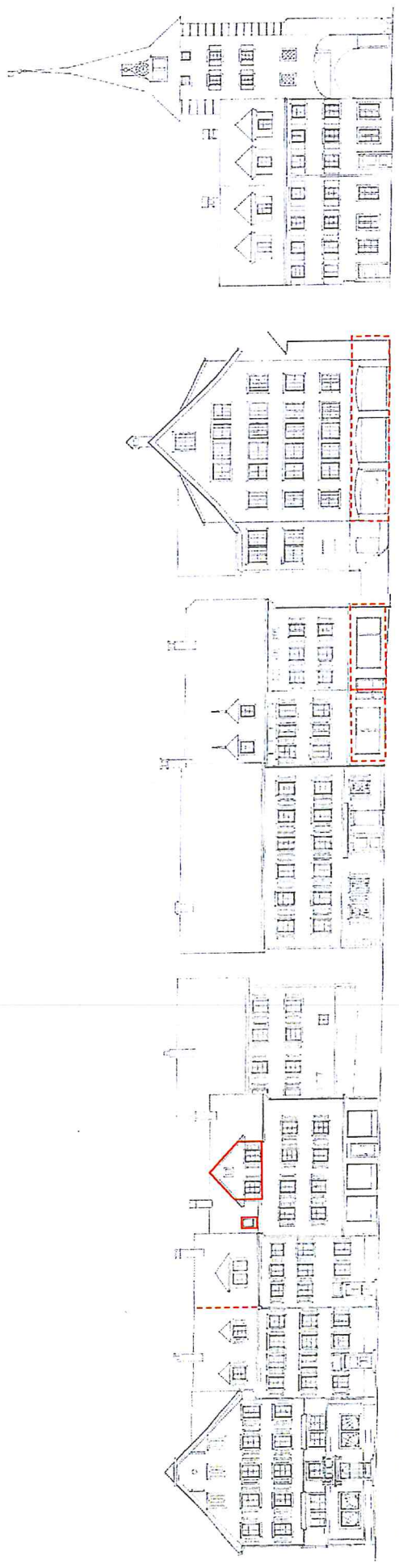
- fehlende oder störende Sprossen
- störende Fassaden- oder Dachelemente
- ortsbildfremde Elemente

113 114 115 116 117 118 119 120 121 122

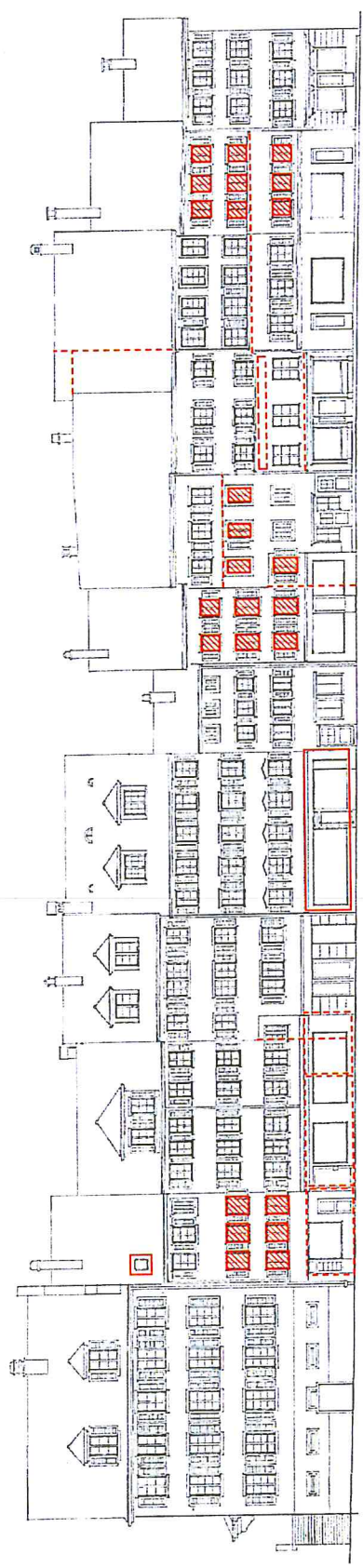


10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100





65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75



38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50

Städtchenrichtplan Neuaufgabe 2011

1: 1'000









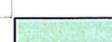





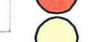



Plan vom 3. November 2011 zuhanden
des Stadtrates



Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - sempach@planteam.ch - www.planteam.ch

Dat: 24.10.2011 Gez: kve Datei: sem_richtplan2011_plan_111103.vwx Grundlagen: AV 06.99

Legende

-  Baubereich Hauptgebäude
-  Baubereich Hofbauten / Erdgeschoss
-  Baubereich Zwischenergebnis
-  Durchgang Erdgeschoss
-  Fassadenhöhe
-  max. zulässige Firshöhe
-  Neugestaltungsbereiche
-  Gärten und Grünflächen
-  Unterirdische Parkierung
-  Freihaltebereich (langfristig anzustreben)
-  Massnahmennummer gemäss Bericht zum Richtplan
-  Festsetzung
-  Zwischenergebnis
-  Vororientierung
- Orientierender Planinhalt**
(ausserhalb der Städtchenzone festgelegt im Zonenplan)
-  Grünzone
-  Zone für öffentliche Zwecke
-  Stadtweiherzone
-  Freihaltebereich (gemäss Zonenplan)

