



# Sempach – kooperative Umsetzung von Innenentwicklung

VLP-Tagung – Quartiere und Areale partnerschaftlich entwickeln  
Luzern, 26. Oktober 2016

Dr. Ulrike Sturm, Hochschule Luzern – Technik & Architektur (CCTP)  
Prof. Colette Peter, Hochschule Luzern – Soziale Arbeit (ISE)  
Melanie Lienhard, Hochschule Luzern – Wirtschaft (IBR)

# Partnerschaftliche Entwicklung – zwischen Gemeinde und Eigentümern

1. Bundesmodellvorhaben **Netzwerk Innenentwicklung**
2. Typen von **Eigentümerschaften**
3. **Sozialräumlich** orientierte Innenentwicklung
4. Fallbeispiel **Sempach**

Ausgangslage

Gestaltung **dialogischer Prozesse** in den Gemeinden

**Kooperative Konzeption** von Entwicklungsoptionen

Überführung der Ergebnisse in **formelle Verfahren**

5. Fazit

# Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014 – 2018

## 31 innovative Projekte in 5 Themenschwerpunkten 8 Bundesstellen



### Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen

- Aufbau eines Netzwerks für kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung –  
Fallstudien in Gemeinden der Kantone Luzern und Basel-Landschaft  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Landwirtschaft BLW



### Freiraumentwicklung in Agglomerationen fördern



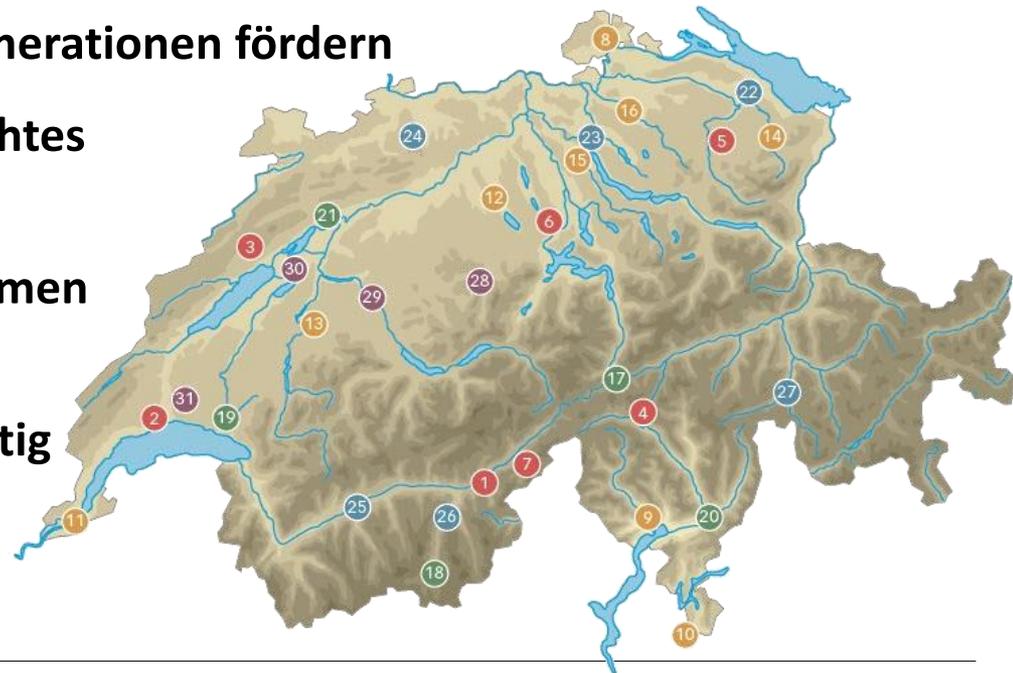
Ausreichendes, bedürfnisgerechtes  
Wohnraumangebot schaffen



Wirtschaft in funktionalen Räumen  
fördern



Natürliche Ressourcen nachhaltig  
nutzen und in Wert setzen



# Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung

6

VORWORT



# Netzwerk Innenentwicklung – Fallbeispiele

## Teilnehmende Gemeinden

Kanton Luzern:

Ballwil

Emmen

Entlebuch

Schüpfheim

Sempach

Ufhusen

Weggis

Kanton Basel-Landschaft:

Aesch

Oberwil

## Themen

Zentrumsentwicklung

Verdichtung zentrumsnaher  
Quartiere

Verdichtung von gemischten  
Wohnquartieren

Verdichtung von  
Einfamilienhausquartieren

# Warum Siedlungsverdichtung nach innen?

**Innenentwicklung ist...**

- **...eine auf den Bestand oder auf noch offene Areale ausgerichtete, «qualitative» und sozialräumlich orientierte Siedlungs- und Freiraumentwicklung...**
- **...diese ist verbunden mit einer umfassenden Gestaltung (Siedlungs-, und Freiraum- und Prozessmanagement), bei der verschiedene Disziplinen mitwirken unter...**
- **...Einsatz zeitlich befristeter kooperativer und informeller Verfahren in Ergänzung zu formellen Verfahren**

# Eigentübertypen

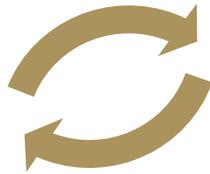
Typus	Untertypus	Motive und Strategien	Häufigster Einbezug
Gemeinnützige	Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und Vereine, öffentliche Hand	<i>Objekt-</i> bezogenes «Kaufen und Halten»	Direkt/indirekt (Präsidien resp. Repräsentanten, Verwaltungen)
Kommerzielle	Institutionen, Pensionskassen, Versicherungen, Immobilien, Anlagestiftungen	<i>Portfolio-</i> bezogenes «Kaufen und Halten»	Indirekt (Verwaltungen)
	Natürliche Personen, Privatpersonen, Besitzer von KMUs	<i>Objekt-</i> bezogenes «Halten»	Direkt

# Sozialräumlich orientierte Innenentwicklung

materialisierte Dimension des Sozialraums  
«Verdichtungsgebiet», architektonisch und gestalterisch



Beispiel  
Verdichtungsgebiet



gesellschaftliche und historische Zuschreibungen

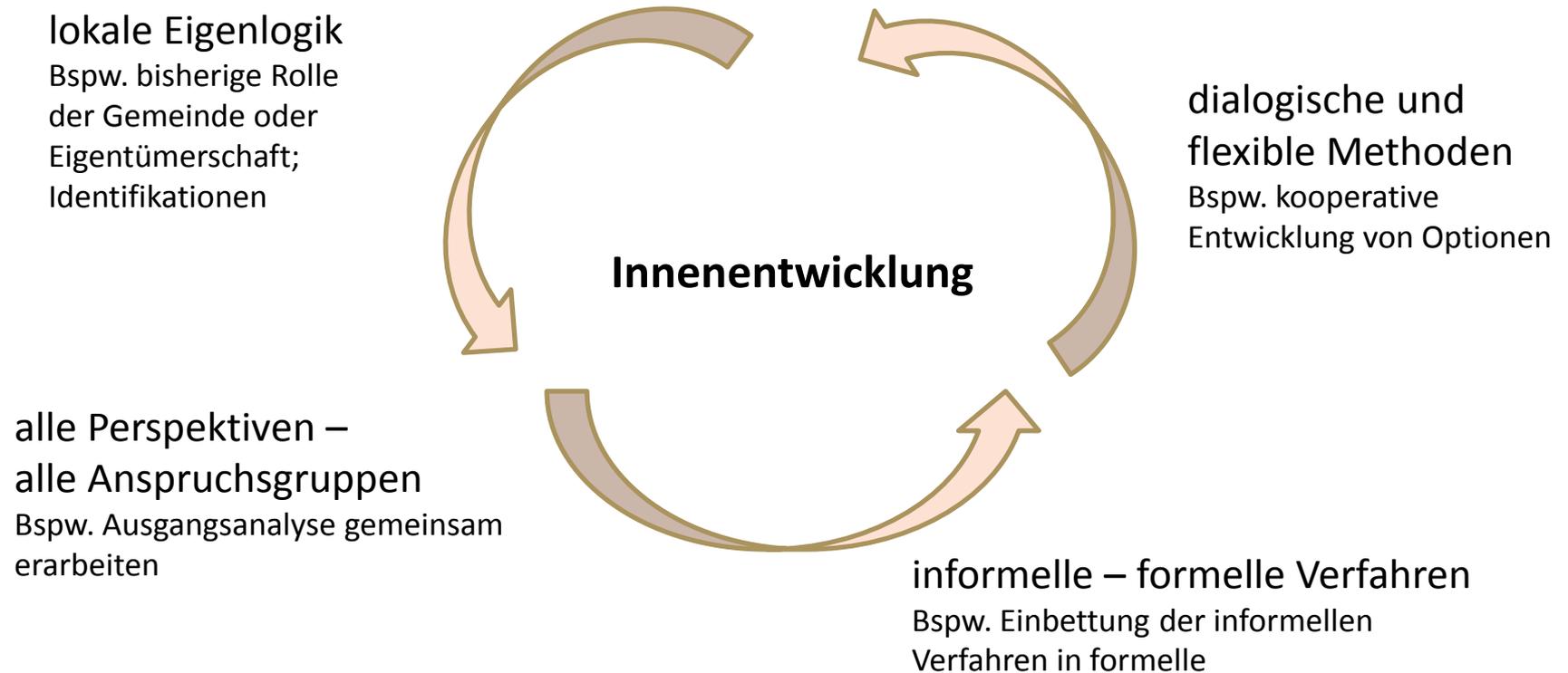


Nutzende/Eigentümerschaft/Investoren/  
Planungsprofessionelle/ Behörden:  
wahrgenommen und angeeignet in alltäglichen,  
liegenschafts- und berufsbezogenen Handlungen

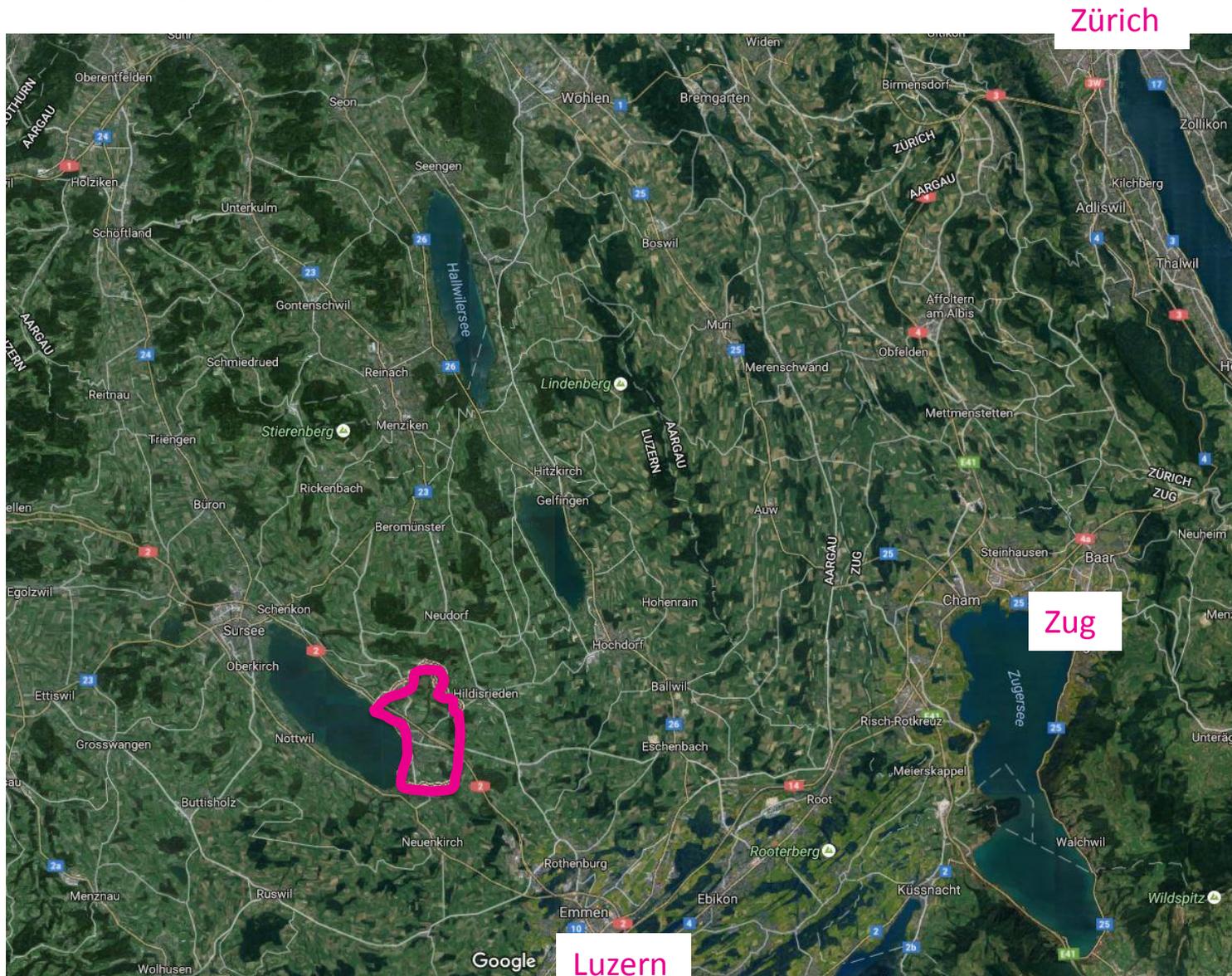
Nach u.a. Johanna Rolshoven (2012), bearbeitet

# Sozialräumlich orientierte Innenentwicklung

## Wie nun den sozialräumlichen Zugang umsetzen?

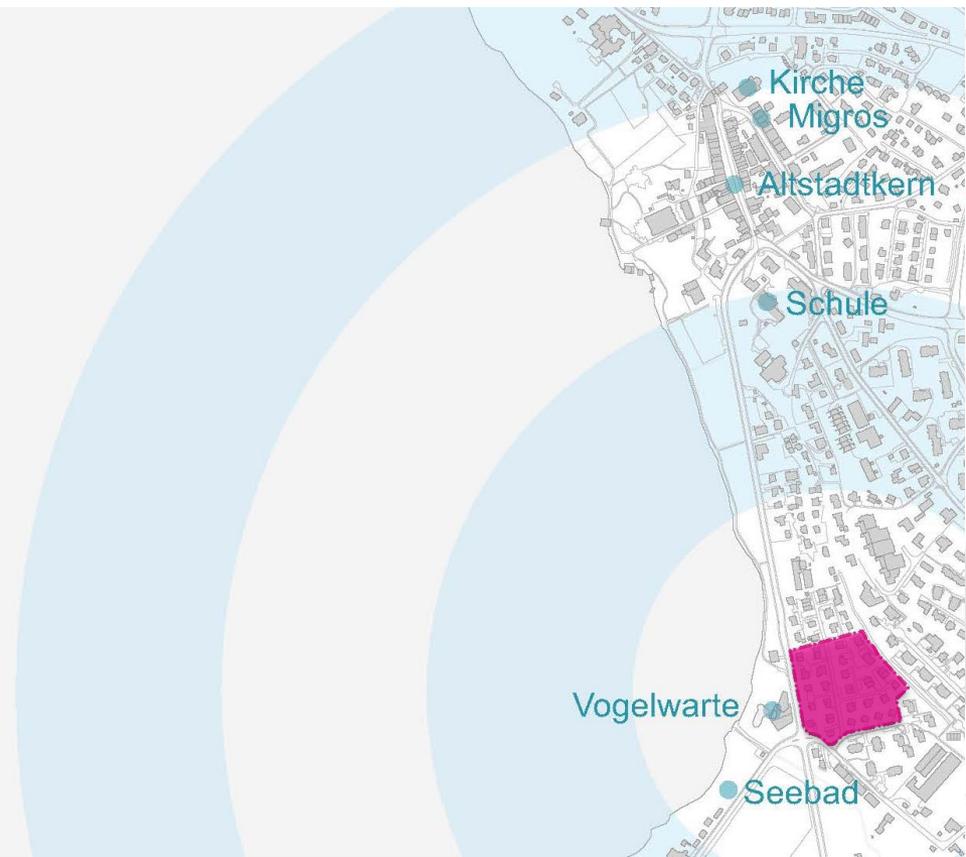


# Ausgangslage Sempach, LU



# Ausgangslage Sempach

## Untersuchungsgebiet Feldmatt / Feld



# Ausgangslage Sempach

## Untersuchungsgebiet Feldmatt / Feld

### ➔ 30-jähriger **Gestaltungsplan**

- schreibt Einhaltung von Gestaltungsregeln vor  
(«gemeinsames, ansprechendes Gepräge»)
- schränkt Entwicklungsmöglichkeiten ein; verwehrt  
Bebauung nach der Grundordnung (dem BZR, das eine  
höhere Ausnützung gestattet)

### ➔ **Einzelne Bauanfragen** von Eigentümern

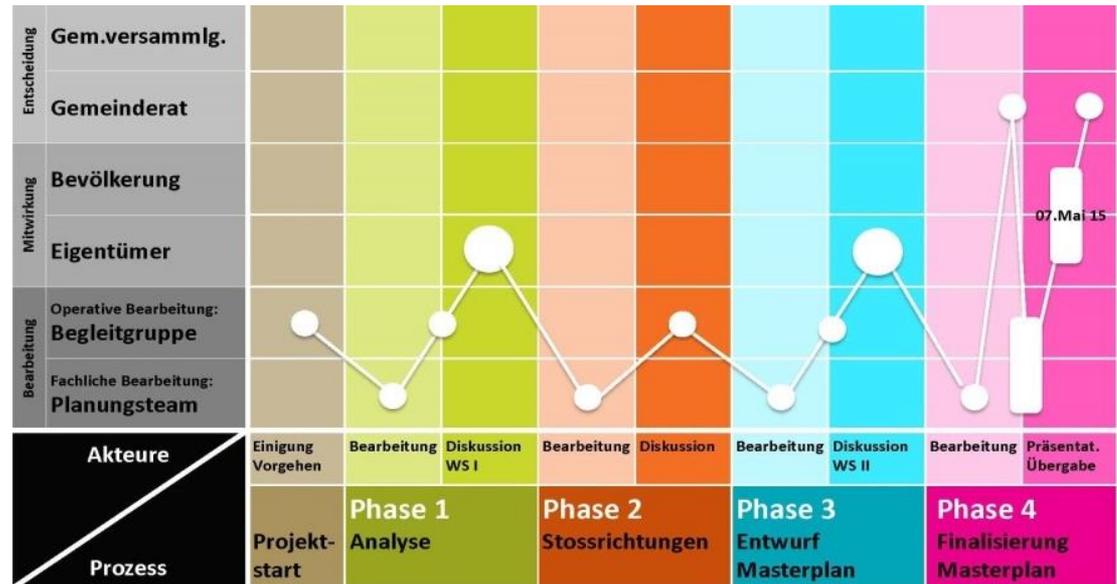
# Ausgangslage Sempach

## Untersuchungsgebiet Feldmatt / Feld

- ➔ Änderungen des Raumplanungsgesetzes und der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung machen eine **Anpassung des kommunalen Bau- und Zonenreglements und des Zonenplanes notwendig**
- ➔ **Fragen**
  - Wie lassen sich die **Einschränkungen** hinsichtlich der zulässigen baulichen Ausnützung im Geltungsbereich des Gestaltungsplans **aufheben**?
  - Wie lassen sich gleichzeitig die **Qualitäten**, das «gemeinsame, ansprechende Gepräge» **wahren**?

# Gestaltung dialogischer Prozesse in den Gemeinden

- **Begleitung** durch eine kompetente Gruppe festlegen
- **Prozessarchitektur** konzipieren
- Akteure **ansprechen** und sensibilisieren



## Voraussetzung:

Aktive Rolle der Gemeinden bei der Initiierung von kooperativen Planungsprozessen.

# Kooperative Konzeption von Entwicklungsoptionen

- Analyse **Ausgangslage**: sozial, städtebaulich, ...
- Erarbeiten einer gemeinsamen (Problem-) **Wahrnehmung**
- Arbeiten mit **skizzenhaften** Entwicklungsvarianten

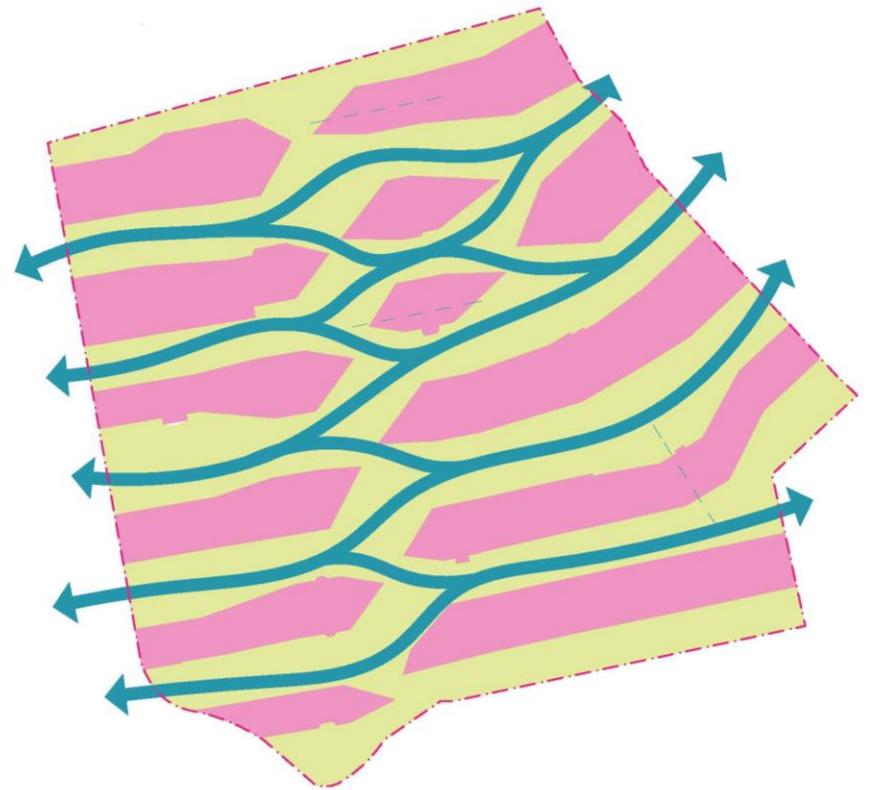


## Voraussetzung:

Einbindung und aktive Rolle der Eigentümerschaft bei der Entwicklung von machbaren und für alle angemessene Varianten.

# 1 Szenario «Naturblick»

Qualität: Grünkorridore mit Blickbezug zur Umgebung



## 2 Szenario «Quartier für Jung und Alt»

Qualität: Differenzierte Nutzungen und Öffentlichkeitsgrade



### 3 Szenario «Generationenwechsel»

Qualität: Privatheit und individuelle Entfaltung auf dem Grundstück

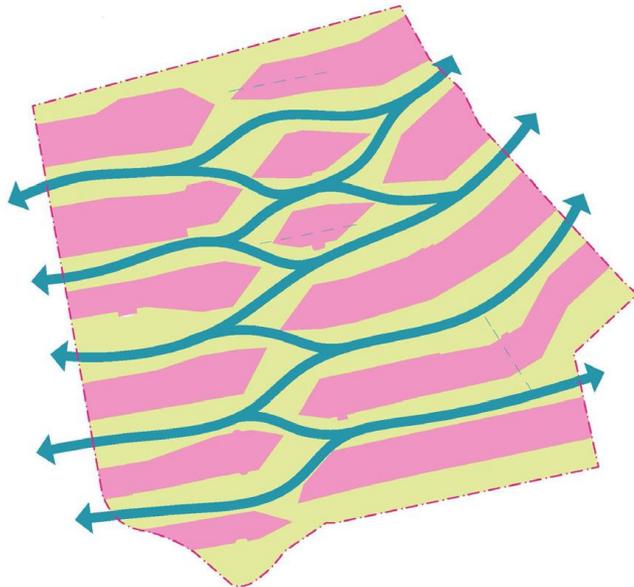


# 1 Szenario «Naturblick»

## Qualität und Idee

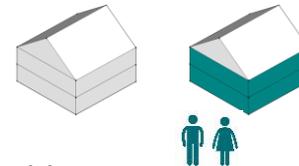
«Grüne Korridore» und Hangneigung ermöglichen Sichtbezüge in die umgebende Natur

Erhalt der Qualität «Naturblick» bei gleichzeitiger Möglichkeit zur baulichen Entwicklung

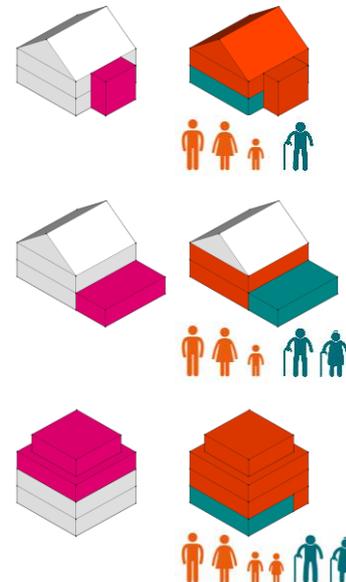


## Hauserweiterungstypen

vorher



nachher



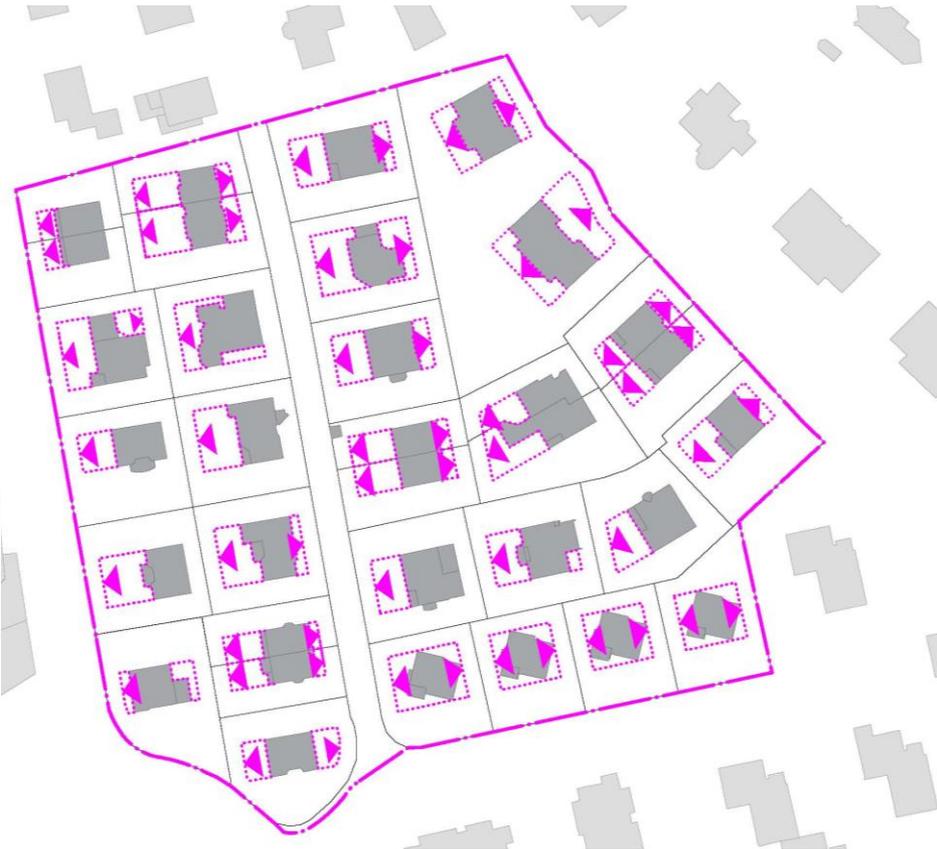
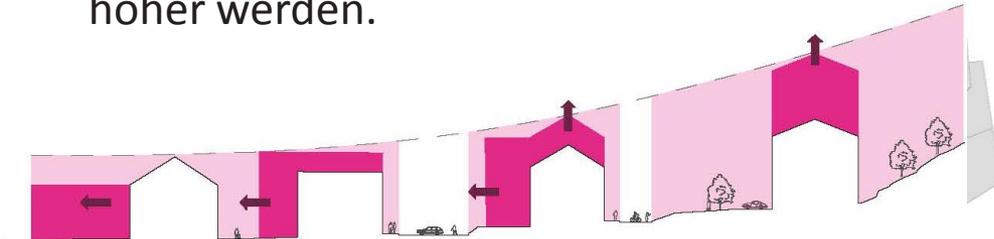
# 1 Szenario «Naturblick»

## Regeln: Richtung für bauliche Erweiterung

Zwischenräume, die Sichtbezug in Ost-West-Richtung unterstützen, werden in der jetzigen Breite bewahrt.

Anbauten sind nur in Ost- / West-Richtung möglich.

Die Höhenstaffelung der Häuser wird beibehalten: die vorderen Häuserreihen bleiben niedriger, die hintere Häuserreihe am Hang kann höher werden.



# Überführung der Ergebnisse in formelle Verfahren

- **Anknüpfen** an das formelle System und an externe Vorgaben
- **Verbindlichkeiten** unter den Akteuren – Contracting

2. Grundhaltungen

Bebauungsplan Feldmatt/Feld  
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



ig im Zentrum von Ballwil  
Gesamtstrategie, die  
titel 1.2) ableitet. Diese  
n 20 Grundhaltungen

Grundhaltungen müssen  
Entwicklungsschritte  
ist dabei, die notwendigen  
und eine zeitpunktgerechte  
ermöglichen. Dadurch  
in starrer und vorgefer-

Alle Entwicklungen im Zentrum Ballwil entsprechen folgenden Grundhaltungen:

**Bebauung**  
**G1** Neubauten harmonisieren situationsgerecht und sensibel mit der vorhandenen Bebauung. Zeitzeugen können zeitgemäss erneuert werden, sei es durch Sanierung, Erweiterung oder Umbau. Allfällige Ersatzbauten weisen mindestens eine gleiche Qualität bezüglich Gestaltung sowie Stellung, Körnigkeit und Präsenz im Dorfbild auf.  
**G2** Freie Areale im Dorfkern sind für den Bau von Mehrfamilienhäusern reserviert und tragen dadurch zur inneren Verdichtung bei. Durch eine angemessene Höhenbeschränkung gliedern sich die Neubauten gut und kontextgerecht in das Zentrum ein.

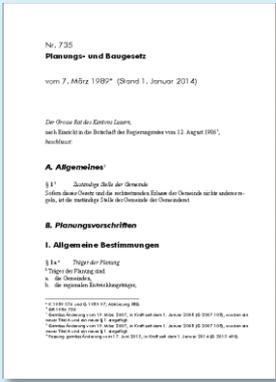
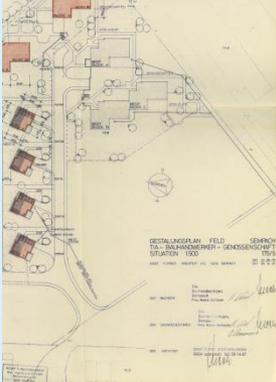
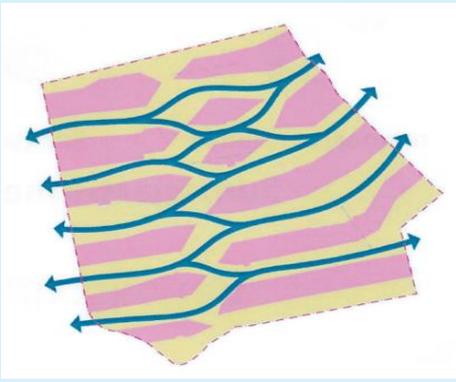
**Ortsbild**  
**G3** Das Dorfzentrum wird durch seine koordinierte Gestaltung erkennbar und verstärkt die eigene Identität.  
**G4** Die bauliche Entwicklung findet nur mit nachgewiesener Qualität statt. Ein Fachgremium unterstützt den Gemeinderat bei Bedarf bei der Beratung zu Bauvorhaben und bei der Beurteilung von Baugesuchen.  
**G5** Massnahmen, die in privatem Interesse durchgeführt werden, dürfen sich nicht nachteilig auf die Gesamtinteressen auswirken.  
**G6** Die gute Erscheinung und Gestaltung des Strassenraums im Ortsbild hat Priorität, das heisst, sie ist dem unbehinderten Verkehrsfluss übergeordnet.

## Voraussetzung:

Aktive Rolle der Institutionen und Fachpersonen bei der Überführung der lokalen Zielsetzungen («Qualitäten») in formales Planungsrecht.



# Herausforderungen

Neues Planungs- und Baugesetz (PBG)	Gestaltungspläne Feldmatt und Feld	Ergebnisse der Eigentümer-Workshops
		
<ul style="list-style-type: none"><li>■ Überführung der Ausnützungsziffer (AZ) in <b>Überbauungsziffer (ÜZ)</b></li><li>■ <b>Verzicht auf Geschosszahl</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ In Teilbereichen hohe <b>Regelungsdichte</b></li><li>■ Parzellenspezifische Festlegungen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Unterschiedliche <b>Bedürfnisse</b> artikuliert</li><li>■ Sicherung bestehender <b>Qualitäten</b> wichtig</li></ul>

# Gestaltungsplan versus Bebauungsplan

Gestaltungsplan	Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"><li>– darf vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement <b>bei der Ausnützungsziffer um 15 %</b> sowie <b>bei der Anzahl Geschosse um ein Geschoss</b> abweichen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– <b>frei in Abweichung</b></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>– wird in der Regel von den <b>Grundeigentümern</b> aufgestellt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– wird vom <b>Gemeinwesen</b> aufgestellt und erlassen</li></ul>

---

Der **Bebauungsplan Feldmatt / Feld** ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung der Areale Feldmatt und Feld (Teilbereich) im Sinne des Szenarios „Naturblick“.

## Fazit:

### Kooperative Innenentwicklung

#### Sozialräumlicher Prozess, professionell und kooperativ gestaltet

- **Neues Rollenverständnis** aller Beteiligten: Gemeinde, Kanton, Eigentümerschaft, Bevölkerung, Expertinnen
- **Beachtung** baulicher, ökonomischer und soziokultureller **Dimensionen**

#### Rollende und ergebnisoffene Planung mit vielen Autor/innen

- **Offenheit** aller Beteiligten, neue Perspektiven zuzulassen und lernen, Einbezug **lokalen Wissens**
- Genügend **Zeit** und **Ressourcen, Flexibilität** für rollende Planung

#### Akzeptanz und Verbindlichkeit für alle Beteiligten schaffen

- **Langfristige Anlage** und **Anschluss** an bestehende/zukünftige Vorhaben
- **Professionelle Moderation** und Begleitung

# Modellvorhaben Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung

Kontakt: Dr. Ulrike Sturm

Hochschule Luzern – Technik & Architektur,

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP)

Tel: 041 349 34 64 Mail: [ulrike.sturm@hslu.ch](mailto:ulrike.sturm@hslu.ch)

