

Zum Beispiel

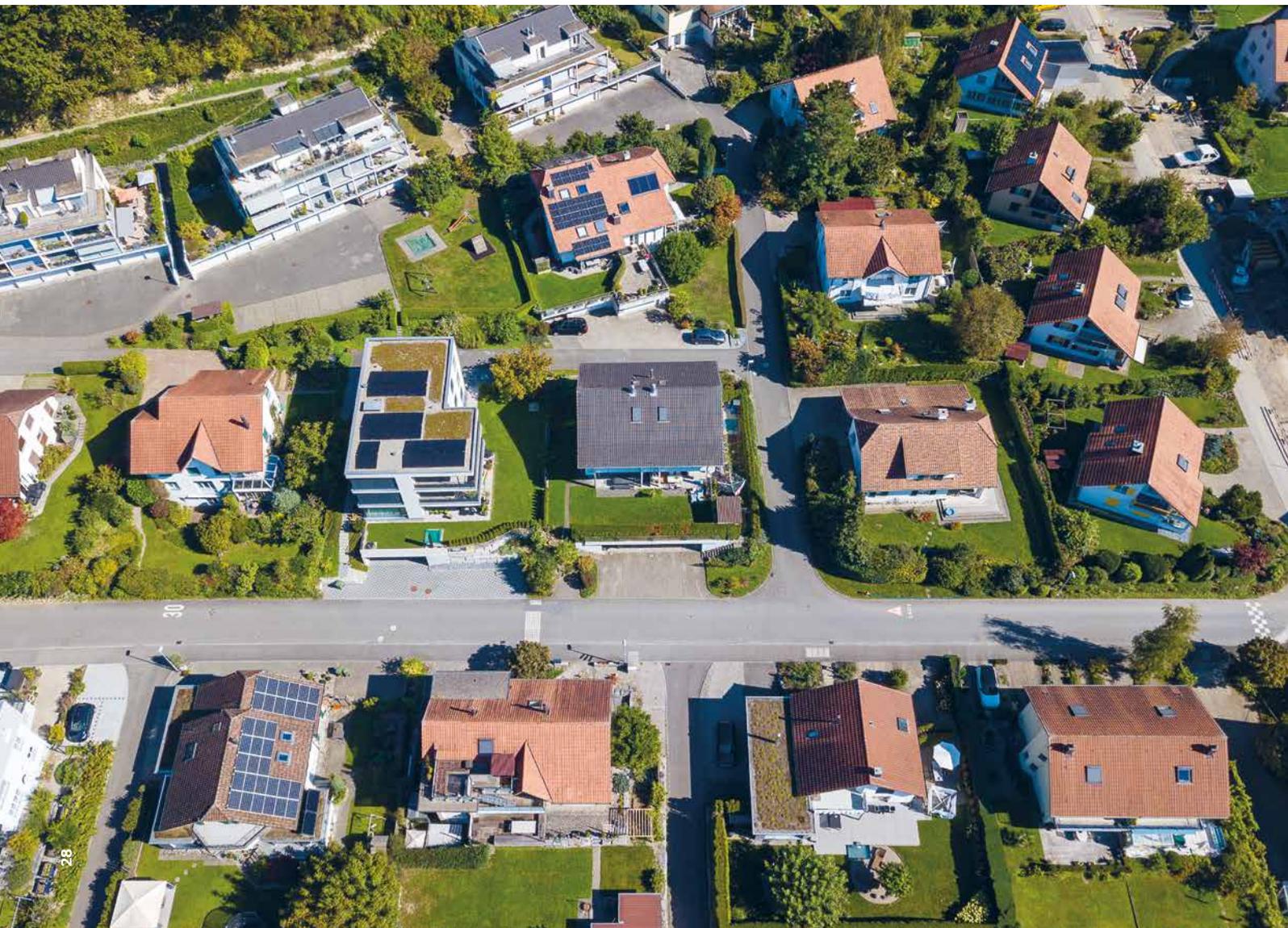
# Sempach LU: Auch das Einfamilienquartier lässt sich qualitativ verdichten

Heidi Haag  
Raumplanerin MAS ETH

Das Einfamilienhaus – von Planern verschmäht, von Bewohnerinnen geliebt. Die Luzerner Kleinstadt Sempach liess sich davon nicht abschrecken. Da sie nur über wenige unbebaute Bauzonen verfügt, wagte sie sich an die Verdichtung von Einfamilienhausquartieren. Dabei bezog sie die betroffene Bevölkerung aktiv mit ein. Und sie pocht beharrlich auf die Qualität.



Die Grünkorridore Richtung See im Quartier Feldmatt in Sempach LU dürfen nicht überbaut werden. Foto: René Haag



Der Spaziergang durch das Quartier Feldmatt in Sempach unterscheidet sich kaum von einem Spaziergang durch ein anderes durchschnittliches Quartier mit Einfamilienhäusern (EFH) in der Schweiz: gepflegte Häuser und Gärten, Giebeldächer, wohin das Auge reicht, Sichtschutzhecken, viel Raum für Autos, aber dennoch der Warnhinweis auf Kinder auf der Strasse. Beim zweiten Blick fällt auf: Hier tut sich etwas. Die neueren Bauten weichen vom Schema ab, Baugespanne künden weitere Veränderungen an.

### W2-Zonen – eine Herausforderung bei der Ortsplanung

Betrachtet man Zonenpläne von Gemeinden, fallen die grossflächigen gelb/orange gefärbten Einfamilienhausquartiere auf. Ältere EFH-Quartiere liegen oft im Innern, jüngere am Rand der Gemeinde. Soll da oder dort eine bauliche und soziale Verdichtung zugelassen, gar gefördert werden? Oder ist das EFH-Quartier «Privatsache», wie Eigentümerinnen und Eigentümer oft argumentieren? Was geschieht mit alten, eher unternutzten Quartieren, wenn infolge Handänderungen, Wertsteigerungen und Wohnungsknappheit eine unkoordinierte, auf Einzelparzellen fokussierte Entwicklung einsetzt?

Denn in zahlreichen W1- und W2-Zonen steckt Potenzial. Dieses könnten Eigentümerinnen und Eigentümer aufgrund der Wohnungsknappheit nutzen – nicht nur, um ihren eigenen Wohnraum zu vergrössern, sondern auch, um neue Wohnungen zu schaffen. Eine verantwortungsvolle Raumplanung verlangt, auch in diesen Zonen eine nachhaltige innere Entwicklung aktiv zu unterstützen. Aus sozialer Sicht soll eine massvolle Verdichtung einen Generationenwechsel, ein Generationenwohnen oder auch ein moderates Mehrfamilienhaus ermöglichen. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht sind die energetische Sanierung und die klimaneutrale Energieversorgung höchst aktuelle Herausforderungen. Einfamilienhausquartiere haben oft eine sehr heterogene Architektur, so dass

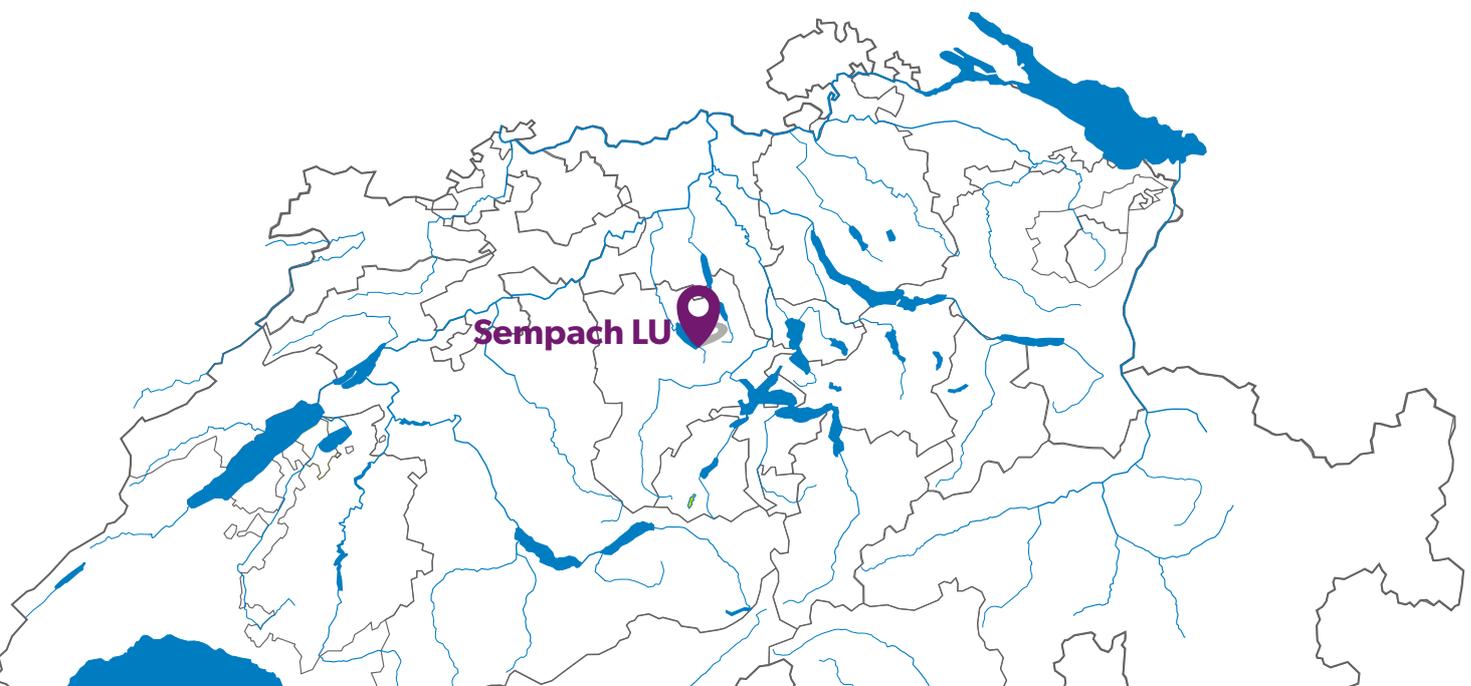
### Das EFH-Quartier ist die Königsdisziplin des Bauens im Bestand.

die sorgfältig gestalteten, privaten und öffentlichen Grün- und Strassenräume eine hohe Bedeutung erhalten – denn in ihnen steckt das Potenzial, das Quartier zu einem stimmigen Ganzen zu verbinden.

Aufgrund seiner komplexen Kleinräumigkeit ist das EFH-Quartier nicht nur ein schwieriges, sondern auch ein unbeliebtes Thema der Ortsplanung. Die Gemeinde, die Planerinnen und Planer müssen sich auf eine grosse Zahl skeptischer – in der Regel privater – Eigentümerschaften einlassen und mit kleinparzellierten Strukturen arbeiten. Hier lässt sich nicht frei gestalten oder ein neues Quartier entwerfen, sondern die Fachleute treffen auf viel Bestehendes. Sie müssen erklären, Vorschläge einbringen, Ängste ausräumen, Fachsprache übersetzen. Kurz: Das EFH-Quartier ist die Königsdisziplin des Bauens im Bestand. Dies lässt sich am Beispiel Sempach vortrefflich zeigen.

### Alte starre Gestaltungspläne

Die Quartiere Feldmatt und Feld (nachfolgend Feldmatt) liegen am Rande des historischen «Städtli», an leicht erhöhter Lage über dem Sempachersee. Die Stadt hat heute etwa 4200 Einwohnerinnen und Einwohner. Die beiden Quartiere wurden vor rund vierzig Jahren auf der Grundlage von zwei rigiden privaten Gestaltungsplänen realisiert. Diese liessen trotz mehrmaliger Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde kaum Abweichungen von den detaillierten Gestaltungsvorgaben (z. B. Giebelpflicht, Materialisierung) oder spätere Vergrösserungen zu. 2015 äusserten verschiedene Eigentümerinnen



und Eigentümer den Wunsch, ihre Liegenschaften baulich und energetisch zu sanieren sowie zu vergrössern. Dies insbesondere um der jüngeren Generation zu ermöglichen, mit ihrer Familie ins Haus zurückzukommen und dort mit der älteren Generation zusammenzuwohnen. Der Stadtrat war jedoch nicht mehr gewillt, wie bisher Einzelabweichungen von bestehenden Gestaltungsplänen zu genehmigen. Denn nicht nur das revidierte Raumplanungsgesetz, sondern auch der Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer im Kanton Luzern und die anstehende Ortsplanungsrevision verlangten eine Überprüfung der Gestaltungspläne (siehe Kasten rechts «AZ und ÜZ»). Die Stadt beschloss, das Quartier einer ganzheitlichen Betrachtung zu unterziehen und auszuloten, wie sich die Feldmatt zum Nutzen aller entwickeln könnte.

### Einbezug aller Eigentümerschaften

Die Sempacher Stadträtin Mary Sidler erläutert im Rahmen eines Spaziergangs durch das Quartier die bereits umgesetzten und projektierten Bauprojekte und erzählt, wie die Kleinstadt eine moderate, aber qualitätsvolle Verdichtung der Feldmatt unterstützt. Die Architektin hat viel Erfahrung in partizipativen Planungsprozessen. «Wir nutzten 2015 zudem die Gelegenheit,

### AZ und ÜZ

Der Kanton Luzern wechselte im Rahmen der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) von der bisher verwendeten **Ausnutzungsziffer (AZ)** zur **Überbauungsziffer (ÜZ)**. Die AZ ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Die ÜZ gibt das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche vor. Sie ist im Prinzip der «Fussabdruck» der einzelnen Baute.

beim Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung mitzumachen», so Sidler. Dieses Modellvorhaben des Bundes haben die Hochschule Luzern und der Kanton Luzern angestossen und gemeinsam mit verschiedenen Gemeinden durchgeführt. Das Projekt «Feldmatt Sempach» bezweckte, zusammen mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern Regeln für eine sanfte Erhöhung der Ausnutzung zu erarbeiten, mit dem Ziel, zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Dabei durften die von den Bewohnenden geschätzten Qualitäten nicht vermindert

Ein in die Jahre gekommenes EFH in Sempach wartet auf die Aufwertung. Foto: Florian Inneman, EspaceSuisse



Ein weiteres Beispiel einer Aufwertung: Das Einfamilienhaus in Zürich-Witikon (links) wurde aufgestockt, erhielt eine neue Fassade und eine verbesserte Wärmedämmung. Die Liegenschaftsbesitzerin wohnt heute im Erdgeschoss (vgl. Grafiken auf S. 33).  
Fotos: Kämpfen Zinke + Partner AG



werden. Im Rahmen dieses Prozesses sollte der bestehende Gestaltungsplan in einen öffentlichen Bebauungsplan überführt werden. Dieser kann nach luzernischem Recht von der Bau- und Zonenordnung abweichen, bedingt jedoch den Beschluss der Gemeindeversammlung.

### Mehrmalige Workshops als Chance

Zu Beginn des Prozesses, bei einer ersten Informationsveranstaltung, waren rund achtzig Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer gegen jegliche Änderung des Planungsinstrumentes. Sie befürchteten zu viel Höhe, zu viel Nähe oder den Verlust der Gärten im Quartier. «Nach den drei intensiven Workshops und vertieften Einzelgesprächen kippte die Skepsis in eine fast umfassende Zustimmung», sagt Sidler rückblickend nicht ohne Stolz.

Die Hochschule Luzern analysierte unter der Leitung von Ulrike Sturm das Quartier sorgfältig und erarbeitete für den ersten Workshop drei mögliche, unterschiedlich dichte Entwicklungsszenarien für die Feldmatt. In der Diskussion favorisierten die Eigentümerschaften das am wenigsten dichte Szenario «Naturblick». Dazu Sturm: «Wichtig war allen, grüne Korridore zwischen den Häusern in Seerichtung zu erhalten und den Ausblick Richtung See nicht zu stark zu verbauen.»

Auf der Basis der Rückmeldungen arbeitete die Hochschule für den zweiten und dritten Workshop die baulichen Regelungen aus. Auch diese wurden diskutiert sowie Vor- und Nachteile gemeinsam abgewogen. Jede Eigentümerschaft konnte nun die Entwicklungschancen auf ihrer Parzelle abschätzen,

Jede Eigentümerschaft konnte die Entwicklungschancen auf ihrer Parzelle abschätzen.

und die Möglichkeiten baulicher Erweiterungen der Nachbarn wurden vorausschaubar. Im Anschluss an den partizipativen Prozess sicherte ein Planungsbüro die Ergebnisse der Workshops in einem Bebauungsplan. Dieser wurde der Sempacher Bevölkerung an einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt, 2017 hiess ihn die Gemeindeversammlung fast einstimmig gut.

### Erfolgreicher Prozess

Sowohl Mary Sidler als auch Ulrike Sturm bezeichnen den Prozess als höchst gelungen. Sturm fasst zusammen: «Den Eigentümerinnen und Eigentümern wurde kein fertiger, von Fachleuten erstellter Plan vorgelegt. Die vorgängige Quartieranalyse erwies sich als wertvoll und diente dazu, ein gemeinsames Verständnis des Quartiers und von dessen Besonderheiten aufzubauen. Die Szenarien halfen, die Auswirkungen verschiedener möglicher Entwicklungen zu verstehen.»

### Neuer Bebauungsplan erlaubt Verdichtung ...

Der neue Bebauungsplan legt asymmetrische Baulinien fest, die eine optimale Besonnung der Parzellen ermöglichen. Er staffelt die Bauhöhen, damit der Durch- und Ausblick Richtung See offenbleibt. Neu sind auch Flachdächer mit Dachterrassen zugelassen, womit die nutzbare Wohnfläche deutlich steigt und zusätzliche begehrte Aussenräume geschaffen werden können.

Hat die Stadt nun ihr wichtiges Ziel erreicht, zusätzliche Wohnungen für ein Generationenwohnen zu ermöglichen? Erfahrungsgemäss dauert es nach einer Planänderung einige Jahre, bis die ersten Projekte nach den neuen Regeln entstehen. So wurden in der Feldmatt in den vergangenen sechs Jahren ein Einfamilienhaus durch ein Dreifamilienhaus ersetzt sowie ein Doppelhaus mit vier Wohnungen zu einem Sechsfamilienhaus aufgestockt. Zwei Bauvorhaben sind aktuell in Umsetzung: Zwei Einfamilienhäuser werden durch Mehrfamilienhäuser mit je drei Wohnungen ersetzt. Nach den Worten von Ulrike Sturm zeigt dies, dass mit der Planänderung «der Durchbruch zum quartierverträglichen Mehrfamilienhaus oder Generationenhaus geschafft ist».

Um die auch von den Eigentümern geschätzte Qualität im Quartier zu erhalten, enthält das Reglement des Bebauungsplans einen Artikel zur Qualitätssicherung. Dieser verlangt, dass bei der Gestaltung von Bauten und Freiräumen verschiedene Aspekte besonders beachtet werden sollten: die Platzie-

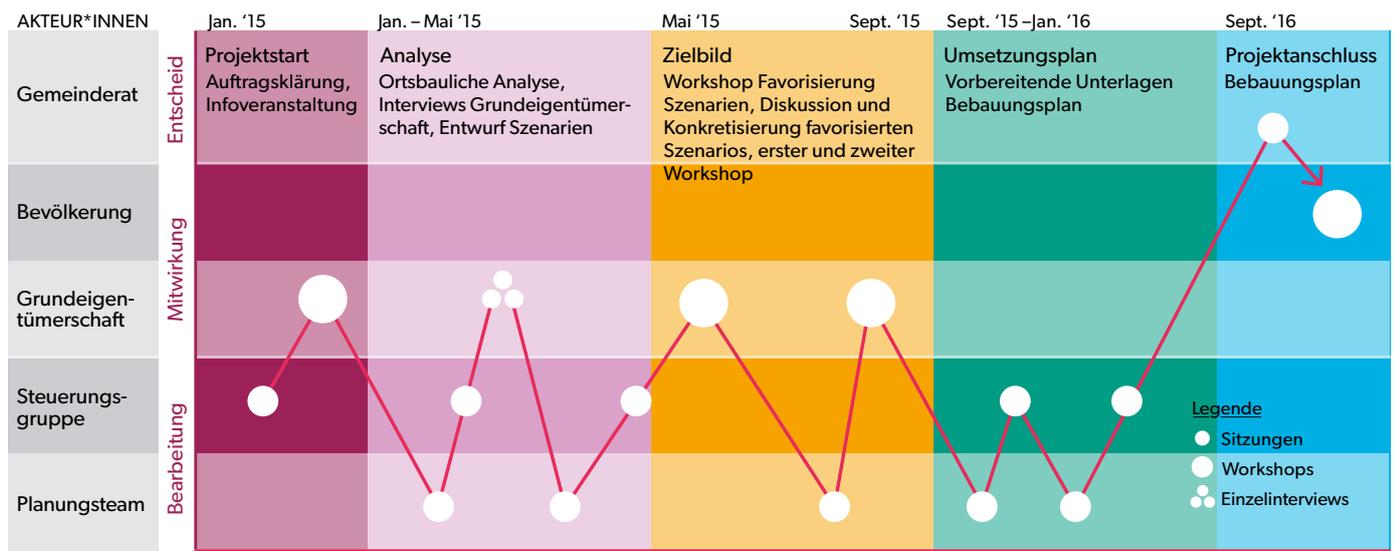
### Die angedachte Verdichtung der Einfamilienhausquartiere mit ihren beträchtlichen Baureserven wurde gewürdigt.

rung der Gebäude, die Proportionen und Materialien sowie die Farbgebung. Auf diesen (etwas vagen) Artikel kann sich die Baubewilligungsbehörde im Einzelfall berufen.

Die Bemühungen der Beteiligten wurden honoriert: Im Jahr 2017 erhielt Sempach den Wakkerpreis. Der Schweizer Heimatschutz würdigte speziell auch die «angedachte Verdichtung der Einfamilienhausquartiere mit ihren beträchtlichen Baureserven». Der engagierte und voraussichtende Einsatz der Stadt könne dazu beitragen, dass das Modell der Partizipation und Diskussionskultur Schule mache.

### ... aber die qualitätsvolle Umsetzung ist schwierig

Die ersten Bauvorhaben zeigen, dass es trotz Qualitätsartikel schwierig ist, Qualitäten einzufordern und zu erreichen. Erfreulicherweise nehmen die Bauwilligen heute frühzeitig Kontakt auf mit der Gemeinde. Die Begleitung der Projekte gestaltet sich jedoch höchst zeitaufwendig und anspruchsvoll. Die



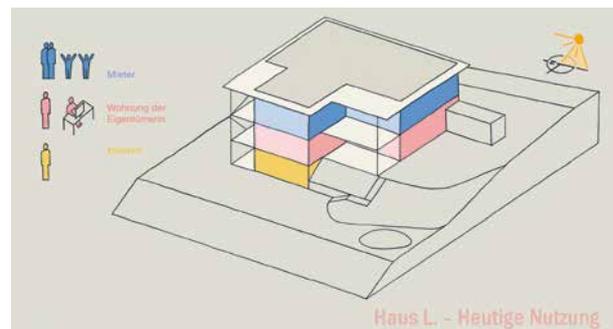
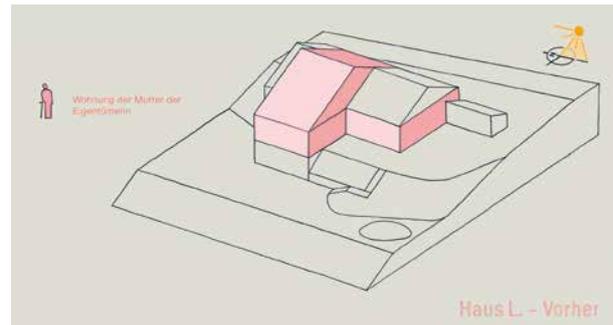
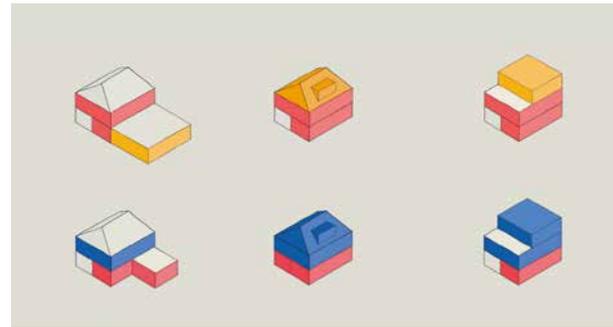
In den Workshops wurden gemeinsam die Richtung und die Höhenstaffelung der baulichen Erweiterungen festgelegt und im Bebauungsplan festgeschrieben.  
Quelle: Hochschule Luzern

Ortsbildkommission, zu der auch Mary Sidler gehört, beurteilt jedes Projekt in der Feldmatt. «Wir geben Empfehlungen für gestalterische Nachbesserungen.» Die Stadträtin zeigt sich jedoch nur mässig zufrieden mit der umgesetzten Architektur. Ein aktuelles Beispiel zeigt, welchen grossen Wert die Stadt dem Aussenraum beimisst: Zwei benachbarte Baugesuchsteller erhielten von der Ortsbildkommission den Auftrag, von einer Landschaftsarchitektin eine parzellenübergreifende Gartenplanung ausarbeiten zu lassen. Der Übergang zwischen den Grundstücken soll sich harmonisch in das Gelände einfügen und nicht, wie geplant, durch eine Mauer abgegrenzt werden. Aus einer Distanz von mehreren Jahren gestehen sowohl Mary Sidler als auch Ulrike Sturm ein, dass der neue Bebauungsplan für das Feldmatt-Quartier in Bezug auf den Aussen- und Strassenraum zu wenig griffig ist. «Das ist aber nicht verloren und kann in einem späteren Schritt nachgeholt werden», so Sidler.

### Lehren für die Nutzungsplanung

Mit Blick auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung liess es Sempach nicht bei einzelnen Quartieren bewenden. 2018 beschloss der Stadtrat das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) 2045. Dieses verpflichtet die Behörden explizit, bei der Siedlungsentwicklung und beim Wohnungsbau qualitative Grundsätze zu verfolgen.

Im Anschluss an das REK packte Sempach die Revision der Nutzungsplanung an. «Wichtige Erfahrungen aus dem partizipativen Prozess in der Feldmatt haben wir mitgenommen», erklärt Sidler. So fand ein halbtägiger Workshop in Zusammenarbeit mit dem Ortsplaner und einem Städteplanungsbüro in



In der Nachkinderphase ist das EFH oft zu gross für eine oder zwei Personen (Grafik in der Mitte). Mit dem Umbau entstand für die Liegenschaftsbesitzerin eine altersgerechte Wohnung; zwei Mieter helfen, den Umbau zu finanzieren und sie beleben die Liegenschaft (unten).

Quelle: metamorphouse.ch

Geschickte Architektur soll ermöglichen, auf jeder Parzelle mindestens eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen.

verschiedenen weiteren EFH-Quartieren statt. «Auch hier haben wir die Quartiere vorgängig analysiert, der Bevölkerung mögliche Entwicklungsszenarien vorgestellt und diese mitsamt den dafür notwendigen Regelungen gemeinsam diskutiert.» Mit einer geschickten Architektur soll es möglich sein, auf jeder Parzelle mindestens eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen – ohne nachbarschaftliche Beeinträchtigung.



Die Quartiere Feldmatt und Feld liegen an leicht erhöhter Lage über dem Sempachersee. Im Hintergrund das historische Städtli Sempach.  
Foto: René Haag

Ein Kernelement des Bebauungsplans sind die asymmetrischen Freihaltebereiche (grün schraffiert). Diese Grünkorridore verbinden die Quartiere mit dem See und erlauben den Blick Richtung Wasser.  
Quelle: Planteam S



Der Fokus liegt verstärkt auch auf dem öffentlichen Raum und dem Strassenraum, denn davon profitiert das ganze Quartier. Ziel der Stadt ist es, auch in den EFH-Quartieren den Strassenraum besser zu beleben und gestalterisch aufzuwerten. Dafür sollen die Häuser gegen die Strasse hin geöffnet sein oder es soll auch am Hang Wohnraum im Parterre geschaffen werden, anstatt die ganze Parzellenlänge nur für Parkplätze/-garagen zu verwenden. Als Anreiz bietet das neue Bau- und Zonenreglement in ausgewählten EFH-Quartieren an Hanglagen einen Nutzungsbonus für Wohnraum im Sockelgeschoss.

Die Gemeindeversammlung hat den revidierten Zonenplan und das dazugehörige Reglement im April 2022 beschlossen. Es wird aber nochmals einige Jahre dauern, bis qualitätsvolle Innenentwicklungsprojekte umgesetzt sein werden. So oder so hat sich das Städtchen Sempach mutig an die schwierige Auseinandersetzung mit seinen EFH-Quartieren gewagt – und in dieser Königsdisziplin schon viel gewonnen.

---

## EFH-Quartiere verdichten in aller Kürze

Einfamilienhausquartiere tragen zur qualitätsvollen Innenentwicklung bei, wenn:

- die Gemeinde, wie Sempach, wenige unbebaute Bauzonen und ein geringes Aussenentwicklungspotenzial hat;
- die Zonen- oder Sondernutzungspläne sowie die Zonenreglemente dies zulassen respektive begünstigen;
- die Hauseigentümerschaften ihre Entwicklungsmöglichkeiten kennen und aktiv von der Gemeinde unterstützt werden;
- zusätzliche Wohneinheiten und nicht nur Hauserweiterungen entstehen;
- Qualitäten nicht nur gefordert, sondern auch beharrlich umgesetzt werden;
- viel Gewicht auf Grün- und attraktive Strassenräume gelegt wird.

---

## **i** Weitere Informationen

### Modellvorhaben des Bundes: Netzwerk kooperative Umsetzung der Innenentwicklung (LU, BL)

Ein Themenschwerpunkt des Modellvorhabens Nachhaltige Raumentwicklung des Bundes 2014–2018: Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen. An zahlreichen Fallbeispielen (u. a. Sempach LU, Aesch BL) erprobte die Hochschule Luzern kooperative Planungsprozesse.

[are.admin.ch](http://are.admin.ch)

### Fallbeispiel Aesch BL

In Aesch, einer anderen Testgemeinde des Modellvorhabens, erarbeitete die Hochschule Luzern zusammen mit der Eigentümerschaft in einem Reihenhausquartier die Prinzipien möglicher baulicher Erweiterungen (eine «Gestaltungsfibel»). Ein Prozess zeigt auf, wie das Reihenhausquartier aus dem bestehenden unflexiblen Quartierplan (Sondernutzungsplan) herausgelöst und ein zeitgemässer Quartierplan erarbeitet werden kann.

[ravi.lu.ch](http://ravi.lu.ch)

### Leitfaden ko-evolutive Innenentwicklungs-Prozesse

Die Hochschule Luzern veröffentlichte 2023 die Evaluation verschiedener partizipativer Prozesse zur Innenentwicklung. Diese zeigt, dass jedes Verdichtungsprojekt speziell ist, sich aber gewisse Vorgehen bewähren. Zudem bestätigte sich, dass für komplexe Vorhaben wie in der Feldmatt in Sempach drei partizipative Veranstaltungen unumgänglich sind.

[hslu.ch](http://hslu.ch)

### Städte und Gemeinden bauen: Bedingungen für hohe Baukultur

Die 2023 von der Hochschule Luzern veröffentlichte Publikation basiert auf einer Analyse von Städten und Gemeinden, die in den letzten 50 Jahren den Wakkerpreis erhielten.

[hslu.ch](http://hslu.ch)