



Bauberatung und Baubegleitung in der Stadt Sempach - ein Praxisbericht

Espace Suisse Zentralschweiz- Tagung 3. November 2023 - Baukultur



Agenda

- Baukultur vermitteln als Grundsatz
- Bauberatung durch Fachgremium
- Best Practice - Beispiel
- Erfolgsfaktoren

Baukultur vermitteln als Grundsatz

Unter Baukultur versteht man nicht einzig das **baukulturelle Erbe**, sondern den **gesamten gestalteten Lebensraum**. Wir **alle** stehen also in der **Verantwortung**, diesen **nachhaltig und von hoher Qualität** zu gestalten.





Baukultur vermitteln als Grundsatz

Der Begriff Baukultur alleine macht noch keine Aussage zur Qualität der gebauten Umwelt. **Erst durch eine hohe Baukultur entsteht ein qualitativ gestalteteter Raum**, der den wandelnden gesellschaftlichen Anforderungen gerecht wird und gleichzeitig seine **historischen Eigenschaften** wahrt. Eine hohe Baukultur führt zu inklusiven Orten, ist **identitätsstiftend**, fördert das **Wohlbefinden des Einzelnen** und schafft **gemeinsame Werte**. Sie leistet einen **wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung** des Lebensraums.

Quelle: Strategie Baukultur des Bundes



Bauberatung durch Fachgremium



Durch Sensibilisierung und Partizipation der Bevölkerung und der Betroffenen die Identität unserer Orte stärken und mit hoher Qualität und Sorgfalt nachhaltig fortsetzen.



Bauberatung durch Fachgremium

Ortsbildkommission - Zusammensetzung

- 3 **qualifizierte Fachpersonen** aus den Bereichen
Architektur
- ressortverantwortliches **Mitglied Stadtrat**
- Vertretung **Bauamt**
- Bei Bedarf **weitere Fachpersonen** (Bereiche
Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege, Raumplanung,
Landwirtschaft usw.)



Bauberatung durch Fachgremium

Ortsbildkommission - Aufgaben

- **urteilt über Eingliederung** von Bauten § 140 PBG
- legt bei Bedarf die **Vorgaben und Verfahren** zur Sicherstellung der Eingliederung fest
- Mitglieder können als Fachpersonen und Vertretung der Interessen der Stadt Sempach mit einer **Projektbegleitung** beauftragt werden.
- Mitglieder verfassen **Fachberichte** bei Bedarf



Bauberatung durch Fachgremium

Von der Bauabsicht bis zum Baubezug

- Bauvorhaben **ohne** erhöhte Anforderungen
 - Baugesuch kann i.d.R. direkt eingereicht werden
- Bauvorhaben **mit** erhöhten Anforderungen
 - Bauvorhaben **mit Schutzstatus**
 - Bauvorhaben an sensiblen Lagen (Seenähe, Ortseingänge usw.)
 - Bauvorhaben in Sonderbauzonen
 - Verfahren gemäss BZR Art. 4 oder Begleitung durch OBK



Bauberatung durch Fachgremium

Bau- und Zonenreglement Art. 4

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.



Bauberatung durch Fachgremium

Bau- und Zonenreglement Art. 4

³ Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn

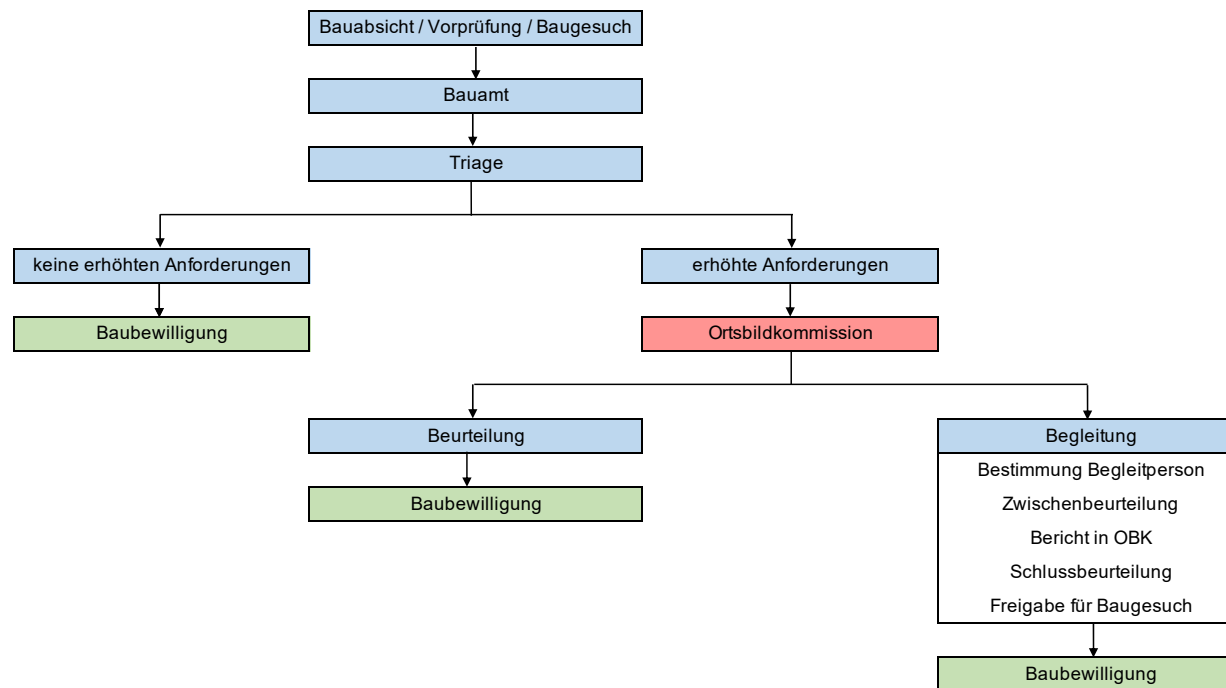
- a) die Ausschreibung in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe oder die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge erfolgt und
- b) der Stadtrat bzw. die zuständige Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt ist.

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 Geschwister auf dessen Kosten neutrale Fachleute beizuziehen resp. eine Fachkommission einzusetzen.



Bauberatung durch Fachgremium





Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus





Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus

- Historische Entwicklung

Bauphasen 1-3



GRUNDRISS SCHEMA
ERDGESCHOSS



011, Ostwand Mittelälängsrahm

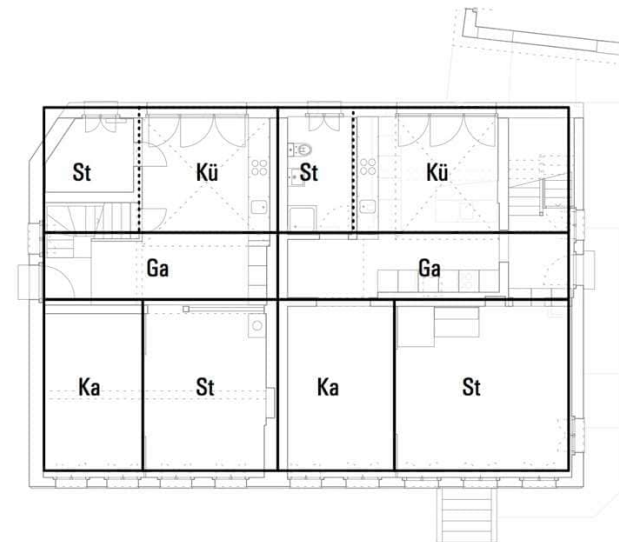
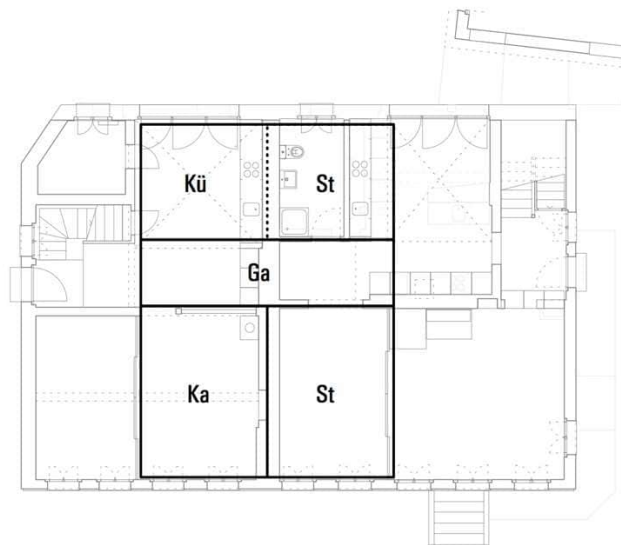
Schnittschema Phasen 1-3





Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus

- Grundstruktur



RHA



Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus

- vor dem Umbau





Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus

- vor dem Umbau





Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus

- vor dem Umbau

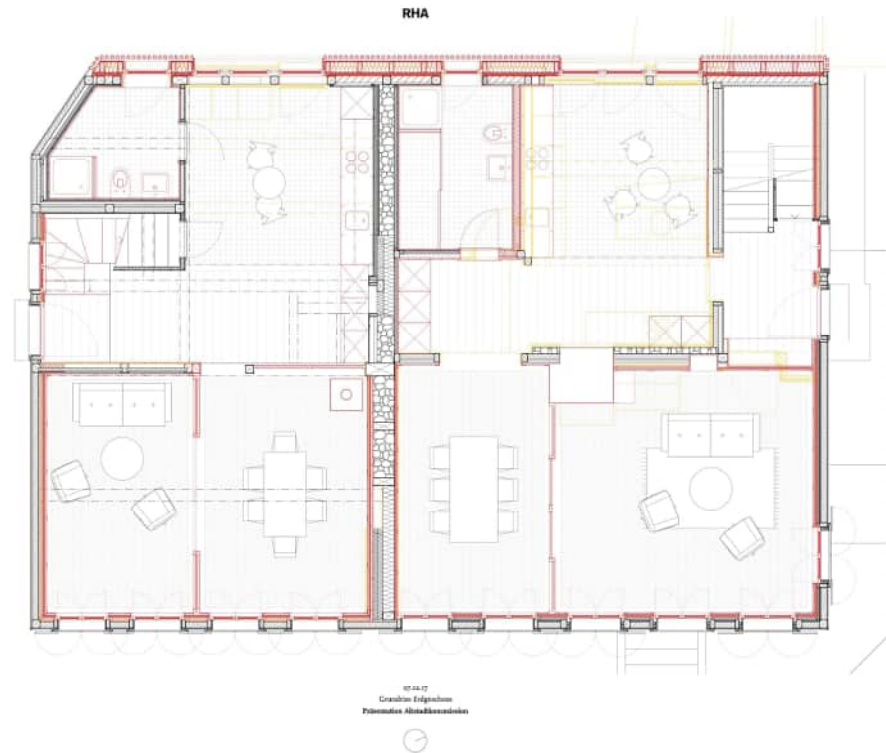




Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus

Grundriss

Erdgeschoss

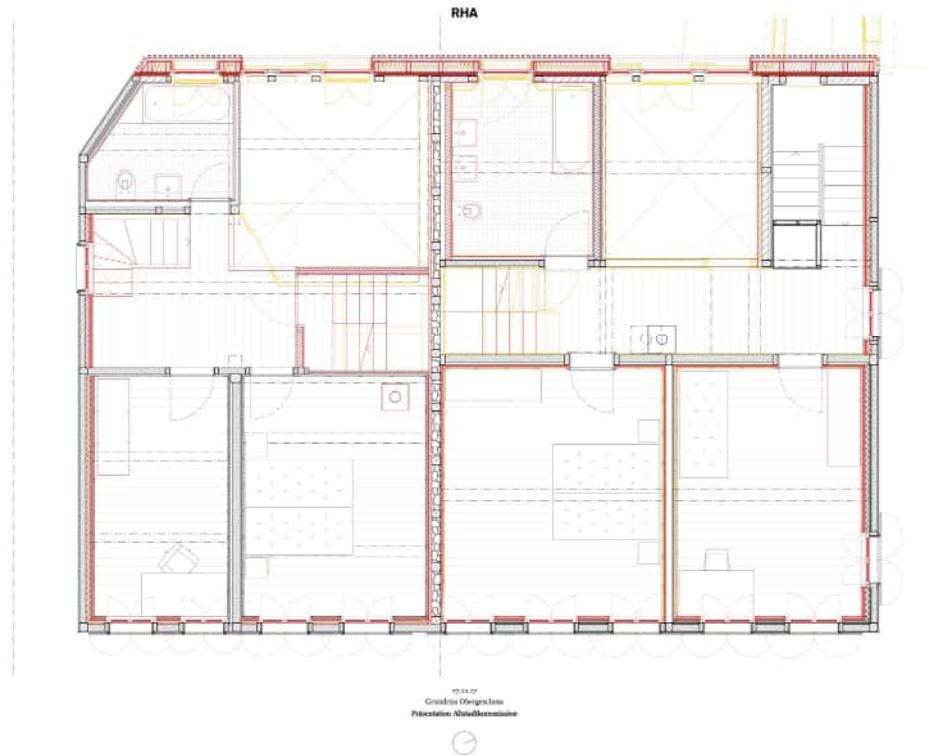




Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus

Grundriss

Obergeschoss

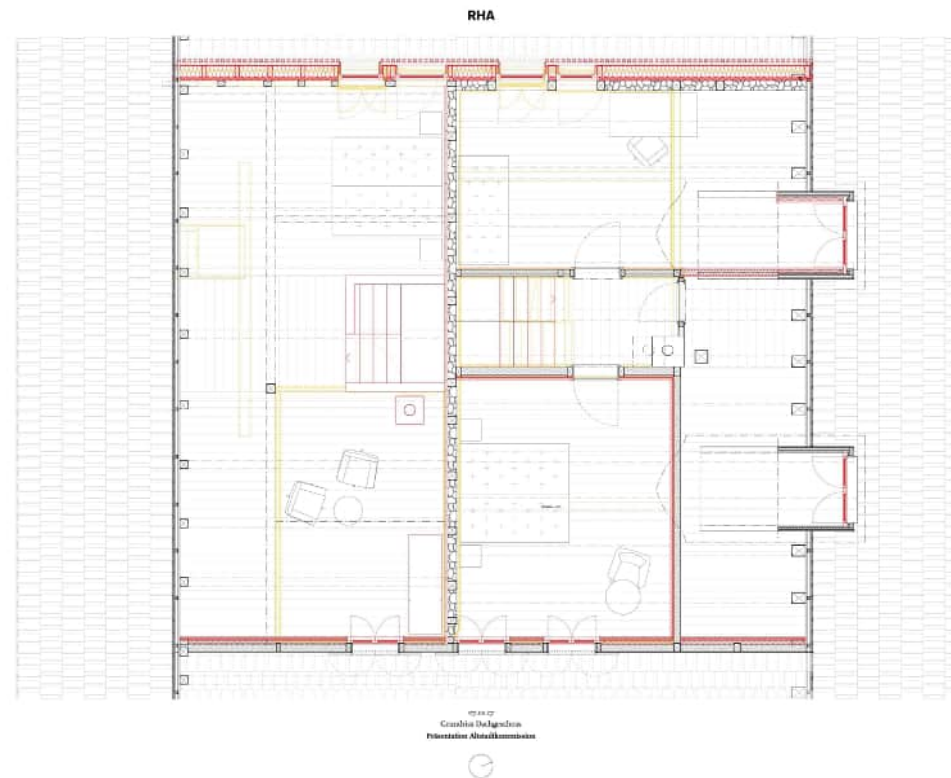




Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus

Grundriss

Dachgeschoss





Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus



Fotos Markus Käch



Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus



Fotos Markus Käch



Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus



Fotos Markus Käch



Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus



Fotos Markus Käch



Praxisbeispiel - Kirchbühl Wohnhaus



Fotos Markus Käch



Erfolgsfaktoren

- klare Prozessdefinition und Regeln
- Einbezug aller relevanten Akteure von Beginn weg
- qualifizierte Architekten als Planer
- Begleitung und Unterstützung durch qualifiziertes Fachgremium
- Transparente und adressatengerechte Kommunikation

Sanierung / Neubau
Kronengasse - RHA



Foto Markus Käch