



■ Stadt Sempach

# Vereinbarung

betreffend

**Um- und Einzonungsverfahren sowie Bebauungsplanung auf dem Grundstück  
Nr. 707, Seefeld, GB Sempach**

zwischen

**Herr Rudolf Sidler**, Luzernerstrasse 13, 6204 Sempach

Grundeigentümer Grundstück Nr. 707

**und**

**Der Einwohnergemeinde Stadt Sempach**, vertreten durch den Stadtrat Sempach und  
dieser durch:

Herr Franz Schwegler, Schauensee 28 B, 6204 Sempach, Stadtpräsident

Frau Corinne Achermann, Stadtschreiberin, 6204 Sempach

## 1. Allgemeines

Rudolf Sidler ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 707 im Seefeld, GB Sempach. Er beabsichtigt seit längerem dieses Grundstück zu überbauen. Als Berater ist Herr Martin Schürch, R&M Schürch Immobilien AG, Hübelrain 21, 6207 Nottwil tätig.

Auf dem Grundstück Nr. 707 befindet sich gemäss Waldkataster und Zonenplan der Gemeinde Sempach Wald, welcher anlässlich der Waldfeststellung im Jahre 1995 rechtmässig festgestellt wurde. Der statische Waldrand wurde gegenüber der Bauzone ausgewiesen. Weiter befindet sich auf dem Grundstück Nr. 707 eine Teilfläche welche sich in der Grünzone befindet. Teilweise überlagert werden diese Zonen durch einen im Kataster „Natur- und Kulturobjekte im Wald“ eingetragenen Bereich, welcher einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen ausscheidet.

Die übrigen Flächen des Grundstücks Nr. 707 sind der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WAr2) zugewiesen. Die Bebaubarkeit dieser Zone richtet sich nach den Bestimmungen des Art. 24 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Sempach.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gewerbebau in welchem nebst einer Tankstelle eine Autoreparaturwerkstatt eingerichtet ist. Weiter sind zwei alleinstehende Wohnhäuser vorhanden. Das Wohnhaus Nr. 365 auf Grundstück Nr. 707 ist im Bauinventar der Gemeinde Sempach als „erhaltungswert“ eingestuft.

## 2. Waldrodung/Rodungsgesuch

Im Rahmen des Neubaus des Schulhauses „Waldegg“ muss eine Teilfläche des Waldes gerodet werden. Der Stadtrat hat sich in diesem Zusammenhang stark für die Waldrodung des gesamten Waldes auch auf dem benachbarten Grundstück Nr. 707 eingesetzt. Im Vorprüfungsbericht des Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 31. Mai 2016 wird die vom Stadtrat beantragte Waldrodung in Aussicht gestellt. Das Rodungsgesuch ist im Rahmen der vorgesehenen Teilrevision der Ortsplanung öffentlich aufzulegen.

Der Stadtrat hat das notwendige Rodungsgesuch durch Herr Adrian von Moss, dipl. Forsting. ETH, Riedweg 3, 6072 Sachseln ausarbeiten lassen. Voraussetzung für eine Rodungsbewilligung ist die Schaffung einer Ersatzaufforstung. Diese ist auf dem Grundstück Nr. 205, Zihl, der Einwohnergemeinde Sempach vorgesehen.

Die Rodungsflächen sind im Anhang 1 dargestellt. Diese betragen:

Parzelle 484, Einwohnergemeinde Sempach	2'232 m <sup>2</sup>	72.0 %
Parzelle 707, Sidler Rudolf	871 m <sup>2</sup>	28.0 %
Total Rodungsflächen	3'103 m <sup>2</sup>	100.0 %

Kostenaufteilung:

Die Kosten für die Waldrodung und die Aufforstung werden im Verhältnis der Rodungsfläche zwischen der Einwohnergemeinde Sempach und Herr Rudolf Sidler aufgeteilt.

Arbeiten	Gesamtkosten	Gemeinde	Rudof Sidler
Rodungsgesuch Adrian von Moos	5'745.00	4'136.40	1'608.60
Aufforstung gemäss Berechnung	14'110.00	10'159.20	3'950.80
Pflegekosten 10 Jahre	12'000.00	8'640.00	3'360.00
Total Rodungskosten	31'855.00	22'935.60	8'919.40

- Die eigentlichen Kosten für die Rodung der Fläche gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers.
- Die Entschädigung für das für die Aufforstung von der Stadt Sempach zur Verfügung gestellte Land auf dem Grundstück Nr. 205 Zihl im Umfang von 871 m<sup>2</sup> beträgt pauschal und einmalig Fr. 3'000.--. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Stadtkasse Sempach nach der erfolgten Aufforstung. Die Rechnung ist innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

### 3. Teilrevision der Ortsplanung/Anpassung BZR

Durch die Rodung des Waldes ist eine Teilrevision der Ortsplanung mit der notwendigen Anpassung des Zonenplanes und der Revision des Bau- und Zonenreglementes notwendig. Die heute bestehenden Waldflächen auf dem Grundstück Nr. 484 der Einwohnergemeinde Sempach werden der Zone für öffentliche Zwecke und der Grünzone A zugewiesen. Auf dem Grundstück Nr. 707 werden die heutigen Waldflächen sowie die bestehende Grünzone neu der Grünzone D zugewiesen. Im BZR werden folgende Bestimmungen bezüglich der neuen Grünzone D aufgenommen:

„Art. 33 Abs. 3 BZR

*Die Grünzone D auf den Grundstücken Nr. 421 und 707, Seefeld, wird provisorisch festgesetzt. Diese kann im Rahmen des in Art. 44 Abs. 2 BZR geforderten Bbauungsplanes ganz oder teilweise in eine Wohnzone oder eine Mischzone Wohnen/ Arbeiten umgeteilt werden. Dabei sind die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des wertvollen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen gebührend zu berücksichtigen.“*

Der Stadtrat unterstützt die vorstehende Teilrevision der Ortsplanung sowie die Anpassung des Bau- und Zonenreglementes. Er wird diese anlässlich der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 den Stimmbürgern zu Beschlussfassung unterbreiten.

Kostenaufteilung:

Gemäss Art. 66 Abs. 9 des Bau- und Zonenreglements erhebt der Stadtrat für Teiländerungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplanes, welche vorwiegend einzelne Grundstücke betreffen, eine Gebühr nach Zeitaufwand. Herr Rudolf Sidler hat die Aufwendungen für die Teilrevision der Ortsplanung im Verhältnis der Rodungsfläche von 72 % Anteil Einwohnergemeinde Sempach, 28 % Rudolf Sidler zu tragen. Die Gebühren setzen sich wie folgt zusammen:

- Anteil von 28 % der Aufwendungen des Ortsplaners für die gesamte Teilrevision der Zonenplanung und des Bau- und Zonenreglementes gemäss Rechnungsstellung des Ortsplaners. Der Ortsplaner hat die Aufwendungen für die Teilrevision separat und detailliert auszuweisen.
- Anteil von 28 % der Aufwendungen der Baubewilligungsbehörde, welche im Rahmen der Teilrevision der Zonenplanung und des Bau- und Zonenreglementes für die Grundstücke Nr. 484 und 707, GB Sempach anfallen. Die Abrechnung erfolgt nach Zeitaufwand und den Ansätzen der Gebührenordnung der Gemeinde Sempach. Diese richten sich nach den Ansätzen und Weisungen des Bau-, Wirtschaft und Umweltschutzdepartementes des Kantons Luzern. (Ansätze nach KBOB). Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Stadtkasse Sempach nach erfolgter rechtskräftiger Umzonung. Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu erfolgen.
- Anteil von 28 % der Aufwendungen für allenfalls notwendige Rechtsberatungen und Rechtsvertretungen welche im Rahmen der Teilrevision der Zonenplanung und des Bau- und Zonenreglementes notwendig werden. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Stadtkasse Sempach aufgrund der vorliegenden Rechnungen. Der Bezug von entsprechenden Fachleuten und deren Kosten wird vorgängig mit Herr Rudolf Sidler abgesprachen.
- Anteil von 28 % der Aufwendungen der kantonalen Verwaltung welche im Rahmen der Teilrevision der Zonenplanung und des Bau- und Zonenreglementes erbracht werden. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Stadtkasse Sempach nach erfolgter rechtskräftiger Umzonung. Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu erfolgen.

#### **4. Verfahren**

##### **4.1 Variante 1: Wettbewerbsverfahren**

- "Wettbewerbe" sind grundsätzlich anonym
- Die Verfasser der bei der Beurteilung vorliegenden Entwürfe sind nicht bekannt
- Die Pläne tragen ein anonymes Kennwort
- Erst nach Abschluss der Jurierung werden die Verfasser-Couverts geöffnet und der Sieger festgestellt
- Wettbewerbsverfahren, im vorliegenden Fall ein Ideen-Wettbewerb, werden gewählt, wenn die gestellte Aufgabe eindeutig formuliert werden kann und zum Vornherein eindeutig bekannt ist

##### **4.2 Variante 2: Studienauftrag**

- Der Studienauftrag wird offen durchgeführt; während des ganzen Verfahrens sind die Verfasser bekannt
- Sie stellen ihre Entwürfe an einer Zwischenbesprechung und an der Schlussbesprechung selber vor
- Aufgrund der Zwischenbesprechung können Fehlentwicklungen oder unbefriedigende Konzeptinhalte gerügt und dann korrigiert werden
- Auch das Programm kann korrigiert oder präzisiert werden
- Aufgrund des Aufwands (die Arbeiten aller teilnehmenden Büros werden mit einem gleichen Honorarbetrag vergütet) und der teilnehmenden Büros (3 - 5 Büros) muss sich die Zahl der Zwischenbesprechungen in engen Grenzen halten

### **4.3 Variante 3: begleitetes Konzeptverfahren**

- Beim begleitetem Konzeptverfahren wird das Konzept in einem engen Dialog zwischen Begleitgremium und Planungsteam erarbeitet
- Das Planungsteam arbeitet in Konzeptvarianten, die im Dialog mit dem Begleitgremium eingegrenzt und konkretisiert werden
- Die Honorierung der Konzeptarbeiten konzentriert sich auf ein Planungsteam; das Begleitgremium tagt nach Bedarf
- Neben den städtebaulichen, architektonischen, aussenräumlichen und ökologisch landschaftlichen Anforderungen muss das zu erarbeitende Konzept auch den ökonomischen und energetischen Ansprüchen einer zeitgemässen Wohnqualität für ein bestimmtes Zielpublikum genügen
- Es ist wahrscheinlich, dass sich die gestellte Aufgabe erst durch die konzeptionelle Bearbeitung konkretisiert und klärt
- Das Begleitgremium soll darum zu einem Teil des Planungsteams werden und konkret in die Planungsarbeiten eingreifen können

**Der Grundeigentümer hat beschlossen die Variante 3 (begleitetes Konzeptverfahren) zu wählen.**

### **4.4 Anmerkung der Gemeinde Sempach**

Dieses Verfahren bedingt, dass das bearbeitende Planungsteam die hohen Erwartungen erfüllen kann. Ist dies nicht der Fall, wird sich der Stadtrat vorbehalten, das Verfahren zugunsten eines üblichen Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahrens abubrechen. Der Stadtrat von Sempach trägt aber die gewählte Vorgehensweise mit und unterstützt den gewählten Prozess. Ein allfälliger Abbruch muss bis spätestens nach der Wahl der Bestvariante gemäss nachfolgender Ziffer 5.9 dieser Vereinbarung entschieden werden. Dies gilt für das Begleitgremium als auch für das Planerteam oder den Grundeigentümer. Ein späterer Abbruch ist nicht mehr möglich.

## **5. Vorgehensweise zur Erarbeitung des Konzeptvorschlags**

- 5.1. Bereinigung des Vereinbarungsentwurfes
- 5.2. Bereinigung Vorgehensweise zur Bearbeitung des Konzeptvorschlages
- 5.3. Bestimmen der Moderation  
Herr Hansueli Remund, Raumplanung GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern
- 5.4. Unterzeichnung der Vereinbarung, Vorgehensweise ist integrierender Bestandteil
- 5.5. Startsituation in Sempach mit Begleitgremium, Ortsanalyse, Begehung

- 5.6. Erarbeiten Analyse und Konzeptentwürfe mit Arbeitsmodellen durch Planerteam (3 bis 4 Varianten)  
Die Lage ist prominent mit unmittelbarer Nähe zum See. Gleichzeitig bietet sich gegenüber dem Bestand und der heutigen Bau- und Zonenordnung die wertvolle Möglichkeit, nahe dem Ortszentrum sinnvoll zu verdichten. Daher ist der Beizug eines ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zwingend notwendig.
- 5.7. **1. Sitzung** Begleitgremium (Sitzungsort: Leuenberger Architekten AG Sursee)  
- Analyse des Ortes  
- Vorstellen der Konzeptvarianten durch Planerteam  
- Wahl von ein bis zwei Varianten zur Weiterbearbeitung
- 5.8. Weiterentwicklung der zwei ausgewählten Konzeptvarianten durch Planerteam mit Arbeitsmodellen
- 5.9. **2. Sitzung** Begleitgremium (Sitzungsort: Leuenberger Architekten AG Sursee)  
- Beratung der beiden Varianten und Wahl der Bestvariante
- 5.10. Konkretisierung des Konzeptes und Vertiefung der Detailaussagen betreffend Architektur und Freiraumgestaltung
- 5.11. **3. Sitzung** Begleitgremium (Sitzungsort: Leuenberger Architekten AG Sursee)  
- Detailberatung des Konzeptvorschlags
- 5.12. Schlussbearbeitung des Konzeptvorschlags durch das Planerteam
- 5.13. **4. Sitzung** Begleitgremium (Sitzungsort: Leuenberger Architekten AG Sursee)  
- Schlussberatung aller Dokumente  
- Städtebaukonzept (Situation, Schnitte 1:500) mit Bericht  
- Freiraumkonzept (1:500) mit Bericht  
- Grundrissnachweise (1: 500, ev. 1.200)  
- Erschliessungsplan (1:500), inkl. Nachweis Parkierung  
- Energiekonzept (Bericht)  
- Baudichte / Wohnungsspiegel (Bericht)  
- Gipsmodell (1:500)  
- Visualisierung
- 5.14. Weitere Bearbeitungsschritte bis zur Baureife  
Diese Phase wird durch die Altstadtkommission und nach Bedarf durch das Beurteilungsgremium oder einzelne Mitglieder des Beurteilungsgremiums begleitet und beurteilt.

## 6. Weitere Anforderungen

### 6.1 Revision der Ortsplanung

Die Stadt Sempach startet im Herbst 2016 mit der Gesamtrevision der Ortsplanung. Allfällig für das Konzept relevante Inputs oder ortsplanerische Erkenntnisse aus der Analyse sind bis Mitte Oktober 2016 anzugeben. Damit ist die Verfahrenssicherheit des gewählten Prozesses gewährleistet.

## **6.2 Lärmschutz**

Als Grundlage ist ein Lärmgutachten der betroffenen Grundstücke zu erstellen. Damit sind die Grenzwerte ersichtlich und allfällig planerische Konsequenzen bekannt. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

## **6.3 Modell**

Als Grundlage für die Entwicklung des Städtebaus ist ein Modell im Massstab 1:500 erstellen zu lassen. Der genaue Ausschnitt ist zu definieren (inkl. Schulhaus, Hangkante und deren Nachbarhäuser in ein bis zwei Bautiefen). Sämtliche Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

## **6.4 Bebauungsplan**

Die Bestimmungen zur Bebauung der Grundstücke Nr. (421, 707 und 937) überführt in das Grundstück Nr. 707 sind im Bau- und Zonenreglement wie folgt definiert worden:

„Art. 44 Abs. 2 BZR

*Die Grundstücke Nr. 421, 707 und 937 werden mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Gesamtkonzepte sind im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens zu erarbeiten. Gefordert wird ein Konzept mit hoher Wohn- und Freiraumqualität welches sich an den Bedingungen von § 75 Abs. 3 PBG (Anforderungen an Gestaltungspläne) orientiert.“*

## **6.5 Erwünschte Wohnformen**

Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grössen  
Eventuell Dienstleistungsgewerbe im Parterre (Konzeptabhängig)

## **6.6 weitere Regelungen:**

- Die Bebauung hat bezüglich Architektur und Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung hohe Anforderungen zu erfüllen. Bezüglich Anzahl Geschossen, Dichte, Volumen, Gestaltung und Freiraumkonzeption sind von Seiten der Baubewilligungsbehörden keine Vorgaben vorhanden. Die Bebauung hat die Erfordernisse des Raumplanungsgesetzes bezüglich verdichtetem Bauen vollumfänglich zu erfüllen.
- Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Energiekonzept vorzulegen, welches sich nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfades- Energie orientiert.
- Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze und Abstellplätze für Personenwagen werden im Rahmen der Projektentwicklung im gegenseitigen Einverständnis festgelegt.
- Das Beurteilungsgremium beantragt dem Stadtrat die Genehmigung des gutgeheissenen Konzeptes. Gestützt auf dieses Konzept ist der entsprechende Bebauungsplan auszuarbeiten. Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach § 61 bis 64 des Planungs- und Baugesetzes. Nebst der öffentlichen Auflage ist das in § 6 PBG geforderte Mitwirkungsverfahren durchzuführen.

- Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung sowie durch den Regierungsrat.
- Die gesamten Kosten des Bebauungsplanverfahrens inkl. der Aufwendungen des Beurteilungsgremiums gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Wird die notwendige Bebauungsplangenehmigung von den Stimmbürgern der Gemeinde Sempach abgelehnt oder vom Regierungsrat des Kantons Luzern nicht genehmigt oder kommt die Genehmigung des Bebauungsplanes aus anderen Gründen nicht zu Stande, hat der Grundeigentümer die oben genannten Kosten gleichermassen zu tragen. Die Rechnungsstellung erfolgt durch die Stadtkasse Sempach nach Abschluss des Verfahrens. Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu erfolgen.

## 7. Planungsteam

Architekt: Leuenberger Architekten AG, Centralstrasse 43, 6210 Sursee  
Landschaftsarchitekt: Goldrand GmbH, Adrian Ulrich, Eichstrasse 29, 8045 Zürich

## 8. Begleitgremium

Für die Beratung und Begleitung ist folgendes Gremium eingesetzt:

### **Moderation**

Herr Hansueli Remund, Raumplanung GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern

### **Vertreter Stadt Sempach**

Frau Mary Sidler, Bauvorsteherin Sempach

Herr Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur Sempach

Herr Roger Ambauen; Vertreter Altstadtkommission Sempach

### **Vertreter Grundeigentümer**

Herr Hansueli Remund, Architektonischer Berater Grundeigentümer

Herr Martin Schürch, Berater Grundeigentümer

### **Unabhängige Fachpersonen (Architektur, Städtebau und Landschaft)**

Herr Daniel Scheuner, Lütolf und Scheuner, Architekten HTL SIA BSA GmbH,  
Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern

Herr Hansjakob Wettstein, Ecoptima AG, Bern, Planungsleiter Ortsplanung Sempach (\*)

Herr Christoph Fahrni, Landschaftsarchitekt

Herr Han van de Wetering, Atelier für Städtebau, Zürich (\*)

### **Vertreter Natur- und Landschaftsschutz**

Herr Christoph Marchal (Präsident Pro Sempachersee)

(\*) Je nach Bedarf und Aufgabe wird entweder Herr Wettstein oder Herr van de Wetering teilnehmen.



## 9. Mehrwertabschöpfung

Das Bau- Umwelt und Wirtschaftsdepartement hat eine Vorlage zur Mehrwertabgabe im Sinne des Raumplanungsgesetzes den Gemeinden zur Vernehmlassung zugestellt. Das in diesem Sinne geänderte PBG soll auf den 1. Januar 2018 in Rechtskraft erwachsen. Neu sind folgende Bestimmungen in § 105 PBG vorgesehen.

Grundeigentümer, deren Land als Folge einer Änderung der Bau- und Zonenordnung beziehungsweise des Erlasses oder der Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erlangt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben. Sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben. Dies speziell auch bei Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) oder beim Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen oder bei Bebauungsplänen 15 % des Mehrwerts. Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer kann die Mehrwertabgabe in Abzug gebracht (zur Vermeidung der Doppelbesteuerung) werden.

Vor oder während des qualitativen Verfahrens ist eine Schätzung der Ist-Situation durch einen anerkannten Schätzungsexperten vorzunehmen. Nach erfolgter Teilrevision der Ortsplanung und Genehmigung des Bebauungsplans ist der Mehrwert der Grundstücke Nr. 421, 707 und 937 zu berechnen. Dazu ist eine zweite entsprechende Schätzung durch einen anerkannten Schätzungsexperten vorzunehmen. Besteht ein Mehrwert im Sinne von § 105 PBG so ist eine Mehrwertabgabe von 15 % des Mehrwertes vom Grundeigentümer an die Stadt Sempach zu entrichten.

Grundsätzlich sind die Gemeinden berechtigt im Sinne von städtebaulichen Verträgen Mehrwertabschöpfungen mit den Grundeigentümern zu vereinbaren. Gestützt darauf wird eine Mehrwertabschöpfung von 15 % auch dann fällig, falls die Anpassung der PBG Bestimmungen nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt oder zu einem tieferen Satz erfolgt. Die vereinbarte Mehrwertabschöpfung ist nach Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Regierungsrat fällig.

## 10. Ökologischer Ausgleich

Für neu eingezontes oder im Rahmen der Nachverdichtung aufgezontes Land Bauland schafft die Stadt Sempach ökologischen Ausgleich. Die Grundeigentümer, deren Land eingezont oder aufgezont wird, beteiligen sich an der Finanzierung dieses ökologischen Ausgleichs. Die Abgeltung beträgt Fr. 5.--/m<sup>2</sup> eingezontes oder aufgezontes Bauland. Dieser Betrag wird bei Baubeginn der einzelnen Etappen zur Zahlung fällig und durch die Stadtkasse in Rechnung gestellt. Sofern auf dem zu überbauenden Land ökologische Ausgleichsflächen ausgeschieden und geschaffen werden, kann auf eine Abgeltung ganz oder teilweise verzichtet werden. Der zu schaffende ökologische Ausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu beschreiben und die notwendigen Flächen sind auszuscheiden und sicherzustellen. Bei Differenzen um den ökologischen Wert der auf dem eigenen Grundstück vorgesehenen Ausgleichsmassnahmen entscheidet die Schweizerische Vogelwarte. Die Abgeltung wird aufgrund des von der Schweizerischen Vogelwarte festgelegten Ausgleichswertes reduziert, resp. festgelegt.

## 11. Umsetzung des Überbauungskonzeptes

Die Bauten innerhalb des neu geschaffenen Bebauungsplanes Seefeld Sempach haben dem vom Beurteilungsgremium und vom Stadtrat genehmigten und dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Überbauungskonzept zu entsprechen. Änderungen und Anpassungen sind nur möglich, wenn das Beurteilungsgremium und der Stadtrat diesen zustimmen und die Änderungen als solche zu einer Verbesserung der Bebauung führen.

## 12. Rechtsnachfolge

Der vorgenannten Grundeigentümer verpflichten sich, diese Vereinbarung allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden.

## 13. Zeitplan

Ende Sept. 2016	Kick Off begleitetes Konzeptverfahren mit Begehung vor Ort
Dezember 2016	Sitzung 1 begleitetes Konzeptverfahren
Januar 2017	Sitzung 2 begleitetes Konzeptverfahren
Februar 2017	Sitzung 3 begleitetes Konzeptverfahren
März 2017	Sitzung 4 und Abschluss begleitetes Konzeptverfahren
Mai 2017	Bebauungsplan erstellt
Juni 2017	Mitwirkungsverfahren Bebauungsplan
August 2017	Beschluss Stadtrat
Oktober 2017	Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlungen
Januar 2018	Beschluss Stadtrat
Februar 2018	Botschaft für Gemeindeversammlung
<b>März 2018</b>	<b>Gemeindeversammlung Beschluss Bebauungsplan</b>
April 2018	Rechtskraft Bebauungsplan
Juni 2018	Durch den Regierungsrat genehmigt

Sempach, den 3. Oktober 2016

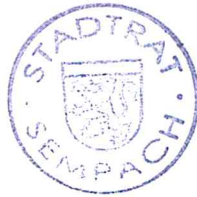
**Die Vertragsparteien**

**Ruedi Sidler, Grundeigentümer Parzelle Nr. 707**



**Einwohnergemeinde Stadt Sempach**

Der Stadtpräsident:  
Franz Schwegler



Die Stadtschreiberin:  
Corinne Achermann

