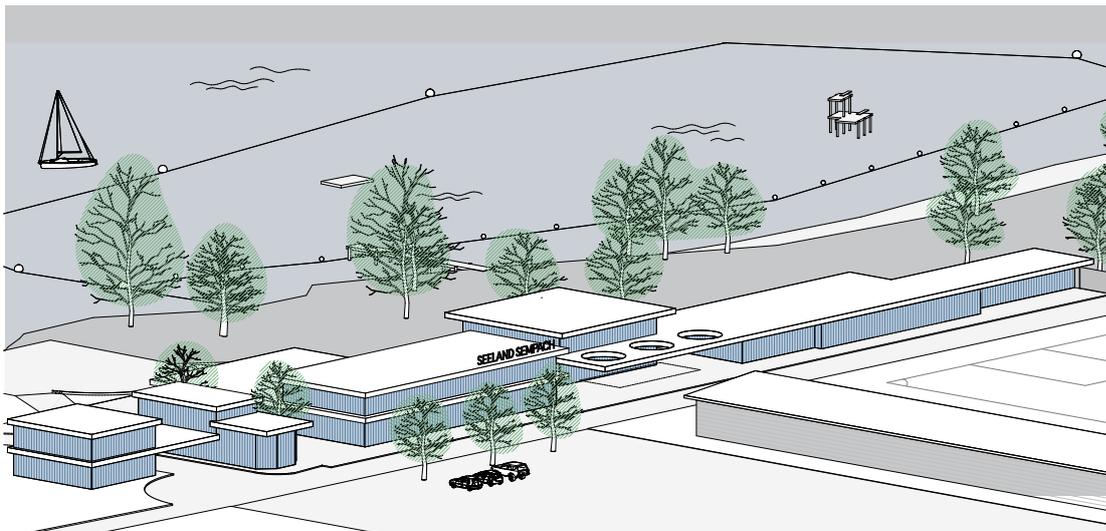




VORPRÜFUNG

Stadt Sempach

Teilrevision der Ortsplanung «Erholungszonen Seeland» und «Zone für öffentliche Zwecke Autobahnausfahrt»



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Planung besteht aus:

- Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie Zonenplan «Seeland»
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie Zonenplan «Autobahnausfahrt»

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht

10. Juni 2020

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Sempach
Stadtstrasse 8
6204 Sempach

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Esther Schiegg, dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung, FSU
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

Abbildung Titelseite: Machbarkeitsstudie

Inhalt

1.	Teil I: Änderung im Gebiet Seeland	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Vorhaben / Machbarkeitsstudie	6
1.2.1	Ausgangslage	
1.2.2	Zielsetzung	
1.2.3	Nutzerbedürfnisse	
1.2.4	Raumprogramm	
1.2.5	Gesamtkonzept und Machbarkeitsstudie	
1.2.6	Nutzungsintensivierung	
1.3	Bereinigung Zonenplan im Gebiet Seeland	17
1.3.1	Ausgangslage	
1.3.2	Richtplan Seeland	
1.3.3	Revitalisierung Seeufer / Erweiterung Campinganlage	
1.3.4	Fazit	
1.4	Anpassung der Ortsplanung Seeland	20
1.4.1	Teiländerung Zonenplan	
1.4.2	Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR), Anhang 8	
1.5	Standortnachweis	23
1.6	Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange	28
1.6.1	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	
1.6.2	Nutzungskonflikte	
1.6.3	Ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung	
1.6.4	Mobilitätsnachweis	
1.7	Bauzonkapazität	34
1.8	Mehrwertabgabe	34
2.	Teil II: Änderung Grundstück Nr. 1070, Autobahnausfahrt	35
2.1	Ausgangslage und Zielsetzung	35
2.2	Vorhaben	36
2.3	Anpassung der Ortsplanung	36
2.3.1	Teiländerung Zonenplan	
2.3.2	Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)	
2.4	Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange	38
2.4.1	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	
2.4.2	Verkehr	
2.5	Bauzonkapazität	39
2.6	Mehrwertabgabe	39
3.	Teil III: Verfahren	40
3.1	Stand der Ortsplanung Sempach	40
3.2	Verfahren und Termine Teilrevision Seeland / Autobahnausfahrt	40
3.3	Öffentliche Auflage und Verabschiedung Ortsplanung	41
	Anhang: Machbarkeitsstudie der B2G Architekten	42
Anhang A	Machbarkeitsstudie Seeland	42
Anhang B	Bericht zur Machbarkeitsstudie Seeland	52

1. Teil I: Änderung im Gebiet Seeland

1.1 Einleitung

Die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) möchte im Gebiet Seeland in Sempach ein nationales Sport- und Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen offene Gewässer» realisieren, als Pendant zum bestehenden nationalen Ausbildungszentrum «Pool» im Campus Sursee. In Zusammenarbeit mit dem TCS (Camping), welcher ebenfalls einen Ausbau des bereits bestehenden Angebots insbesondere in den Bereichen «Glamping» und Infrastruktur anstrebt, sowie der Korporation Sempach als Grundeigentümerin soll das Gebiet Seeland (Badi und Camping) gesamthaft weiterentwickelt werden.

In der Folge wurden die B2G Architekten mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, welche die baulichen Anforderungen zur Erfüllung der diversen Bedürfnisse klären und gleichzeitig als Grundlage für die erforderliche Anpassung der baurechtlichen Grundordnung dienen soll (vgl. Kap. 1.2).



Abb. 1 Bestehende Situation im Gebiet «Seeland»

Im Weiteren wurden in den vergangenen Jahren diverse Massnahmen gemäss Richtplan Seeland umgesetzt, wie etwa die Campingplatzerweiterung mit einhergehenden Renaturierungsmassnahmen. Diese durch die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) am 26. Februar 2010 bewilligten Massnahmen wurden in der baurechtlichen Grundordnung von Sempach jedoch nie integriert, wonach aktuell einige Stellplätze des Campings ausserhalb der Bauzone zu liegen kommen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die baurechtliche Grundordnung von Sempach gemäss früheren Beschlüssen bereinigt werden (vgl. Kap. 1.3).

1.2 Vorhaben / Machbarkeitsstudie

1.2.1 Ausgangslage

Korporation

Das Gebiet Seeland in Sempach stellt für die Region oberer Sempachersee eine wichtige Freizeit-, Sport- und Tourismusdestination dar. Während der Sommersaison zählt das Seeland rund 50'000 Badegäste. Mit 580 Innen- und Aussenplätzen zählt das Restaurant an guten Tagen 3'000 Besucher pro Tag, gesamthaft ca. 170'000 Besucher pro Jahr.

Die Besucherzahlen des Restaurants sowie des Seebads hängen stark zusammen, sind saisonal bedingt und sind daher insbesondere vom Wetter in der Hauptsaison (Sommer) abhängig. Über die letzten Jahre haben sich die Besucherzahlen trotz Einbruch im Jahr 2014 (Eurokrise / Witterung) positiv entwickelt und sehen wie folgt aus:

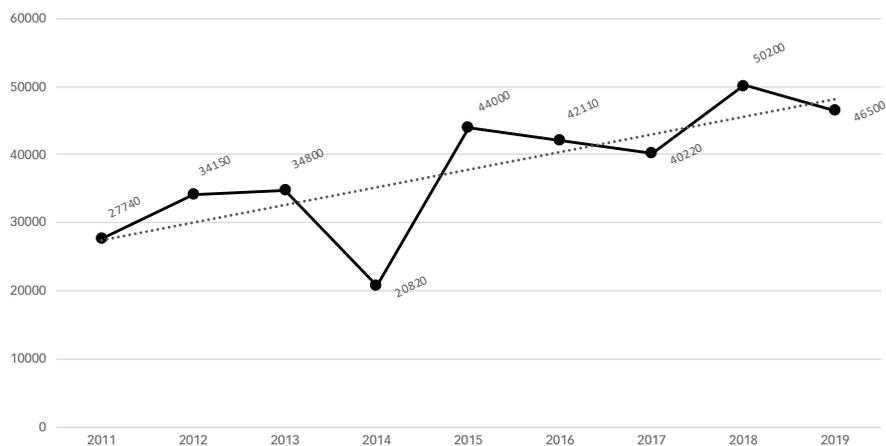


Abb. 2 Entwicklung der Besucherzahlen im Seebad (2011 - 2019)

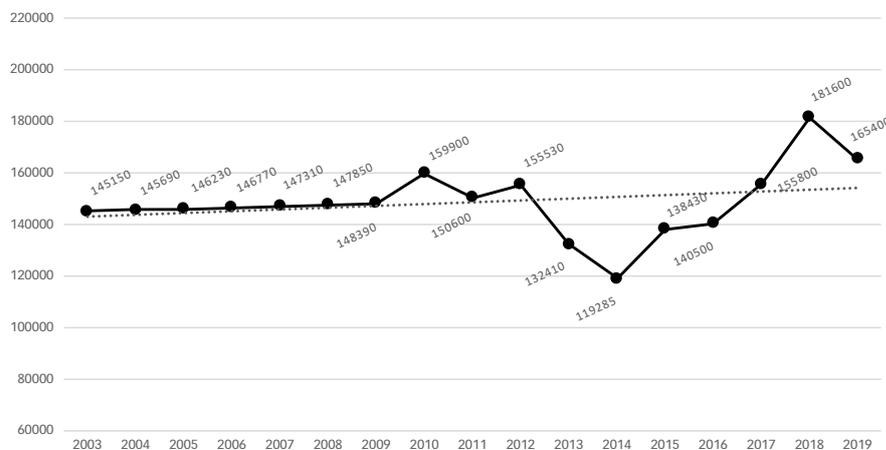


Abb. 3 Entwicklung der Besucherzahlen im Restaurant «Seebad» (2003 - 2019)

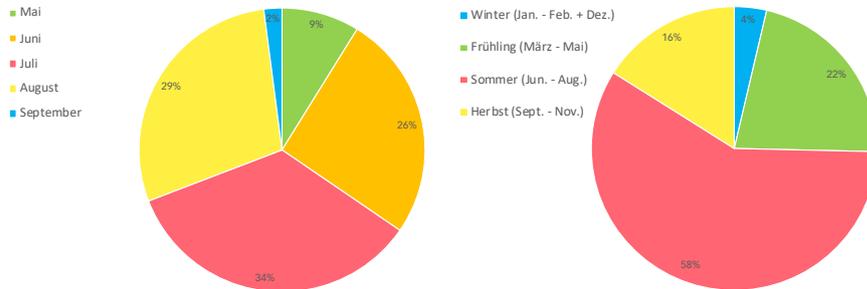


Abb. 4 Prozentualer Anteil der jährlichen Besucherzahl nach Monaten bzw. Saison über die letzten 10 Jahre im Seebad (links) bzw. im Restaurant (rechts)

SLRG

Als Ergänzung des Angebots im Gebiet Seeland, beabsichtigt die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) ein nationales Sport- und Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen See» am Standort der heutigen Badi zu realisieren. Im Rahmen einer Standortevaluation der SLRG wurde aufgezeigt, dass sich das Gebiet des Seebads in Sempach optimal für die Realisierung eines zusätzlichen Ausbildungsstandorts eignet. Dadurch wird das geplante «Ausbildungszentrum See» zum Pendant des sich bereits im Betrieb befindenden «Ausbildungszentrums Pool» im Campus Sursee. Die Kurse finden primär ausserhalb der Hauptnutzungsphase des Seebads statt.

TCS

Der TCS Camping im Sempach zählt aktuell zu den 100 beliebtesten Campings in Europa und soll im Rahmen der vorliegenden Planung ebenfalls von der Entwicklung im Gebiet Seeland profitieren bzw. sein Angebot ausbauen können. Die hohe Beliebtheit des 4-Sterne Campings spiegelt sich in der hohen Nutzerzahlen des Campings. So konnte der in den Jahren 2011 - 2014 erfolgte Nutzerrückgang in den letzten Jahren kompensiert werden. Dank hervorragender Witterung erreichte die Besucherzahl in den Jahren 2018 / 2019 Höchstwerte, was die Campinginfrastruktur an ihre Grenzen stossen lässt. Im Weiteren haben sich die Bedürfnisse der Nutzergruppen des Campings in den vergangenen Jahren geändert. Die stetig steigende Nachfrage an Stellplätze für Camper-Kleinbusse sowie das wachsende Segment der «Glamping»-Kunden, welche komfortable Mietunterkünfte wünscht, erhöht den Handlungsdruck.

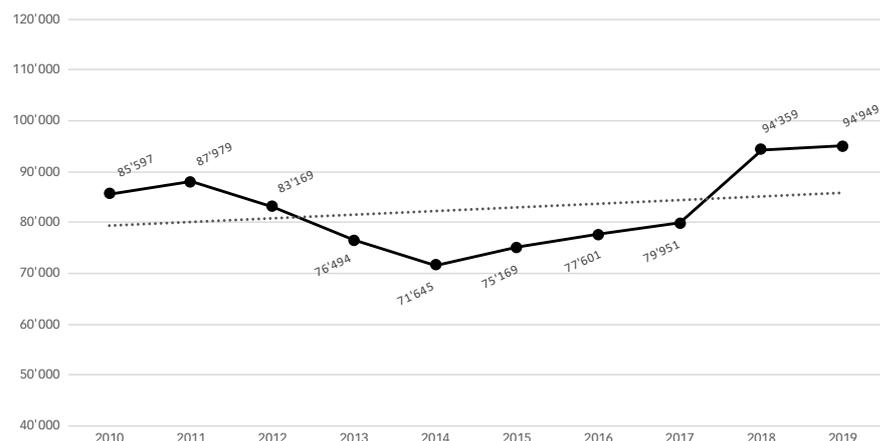


Abb. 5 Entwicklung der Übernachtungszahlen (Logiernächte) auf dem Camping (2010 - 2019)

Der Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur bedingt, dass weniger Fläche zur Bewirtschaftung übrig bleibt. Die ehemals rund 300 Saisonplätze haben sich trotz der Erweiterung im Jahr 2007 auf heute noch 195 reduziert. Dies ist insbesondere auf den Ausbau der Grossen Aa, die neue Einfahrt sowie das Rezeptionsgebäude und die Renaturierung des Seeufers zurückzuführen. Daher beabsichtigt der TCS in Absprache mit der Grundeigentümerin, der Korporation Sempach, den Camping in Richtung Seesatz (Ost) um 30 m zu erweitern.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.

1.2.2 Zielsetzung

Die drei Nutzergruppen Korporation, SLRG und TCS verfolgen beim vorliegenden Vorhaben die folgenden Zielsetzungen:

Korporation

A1 Bereitstellung ganzjähriger Übernachtungsmöglichkeiten

Eine Gruppenunterkunft soll das Angebot am oberen Sempachersee ergänzen und die Möglichkeit schaffen, ganzjährige mehrtägige Veranstaltungen durchzuführen. In Zusammenarbeit mit der SLRG und dem TCS stellt die Gruppenunterkunft klar keine Konkurrenz zum Camping dar, sondern soll sein Angebot ergänzen.

A2 Erhalt der Liegeflächen und intakten Gebäude

Die Korporation Sempach als Grundeigentümerin der Parz. Nr. 440 sowie der Bauten des Seebads inklusive Restaurant unterstützt das Vorhaben der SLRG und des TCS. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind jedoch beschränkt und der Erhalt der bestehenden Liegefläche (insbesondere in der Hauptsaison) sowie die kürzlich sanierten Sanitär- und Restaurantanlagen muss gewährleistet werden.

A3 Unterstützung Vorhaben TCS

Die Entwicklung des Camping-Areals liegt grundsätzlich in der Obhut der Baurechtsnehmerin. Die Korporation unterstützt die angedachte Weiterentwicklung des Campings und tritt als Bauherrin der zusätzlichen Gruppenunterkünfte auf. Diese werden dem TCS zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt. Ferner sichert die Korporation die Erweiterung des Campings in Richtung Seesatz zu.

A4 Synergien nutzen

Aufgrund der Angebotsverdichtung, der engen Platzverhältnisse sowie der Wichtigkeit der Freiräume für Liegeflächen und Campingplätze, sollen Synergien zwischen den diversen Nutzungen geschaffen und genutzt werden. Daher sollen möglichst viele Räume nutzungsübergreifend zur Verfügung stehen und eine Aneinanderreihung von gleichen bzw. ähnlichen Nutzungen vermieden werden.

SLRG

B1 Ausbildung und Rettungssport

Kernaufgabe des Ausbildungszentrums stellen die Standard-Ausbildungen der SLRG-Module im See für die Grundstufe sowie für die Experten- und Instruktorstufe dar. Dabei sollen die Sektionen, die Regionen aber auch internationale Institutionen ihre Ausbildungen regional, national und international anbieten bzw. durchführen können.

B2 Zentralisierung des Angebots

Der Rettungssport ist in der Schweiz aktuell auf einzelne Standorte beschränkt und wird auf Grund der materialintensiven Ausbildungen durch die jeweiligen Sektionen aufwendig betrieben. Damit der Rettungssport einer grösseren Anzahl von Sektionen zugänglich gemacht werden kann und der nationale Austausch der Athleten gefördert wird, ist ein nationales Rettungssportzentrum erforderlich.

B3 Förderung Rettungssport

Es soll ein Treffpunkt und Veranstaltungsort für die wichtigsten Disziplinen im freien Gewässer geschaffen werden. Mit dem Ziel, Trainings auf den originalen Wettkampfanlagen veranstalten zu können, soll die erforderliche Infrastruktur für nationale und internationale Trainingsweekends für Jugendliche, Breitensport und Nationalkader aber auch für die Durchführung nationaler und regionaler Meisterschaften angeboten werden.

TCS

C1 Nachhaltiges Wachstum

Der TCS Camping soll seine Position im Ranking der besten Campingplätzen der Schweiz halten und den wachsenden Kundenbedürfnissen gerecht werden. Dennoch wird ein moderates und nachhaltiges Wachstum mit Schwerpunkt im Qualitätstourismus angestrebt.

C2 Bereitstellung nachfragebedingter Infrastruktur

Die erforderlichen Infrastrukturanlagen sollen auf die wachsenden und stetig wandelnden Kundenbedürfnisse abgestimmt werden.

C3 Saisonverlängerung

Ausgehend von den schöneren und länger andauernden Bedingungen sowie der einhergehend hohen Auslastung des Campings, soll der Campingbetrieb um einen Monat auf neu 8 Monate (240 Tage) ausgebaut werden. Einen ganzjährigen Betrieb wird hingegen nicht angestrebt.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.

1.2.3 Nutzerbedürfnisse

Korporation	<p>Wie in der Ausgangslage geschildert, stellt das Seeland Sempach ein beliebter Zielort für Freizeit und Erholung dar. Das Seebad zählt um die 50'000 Gäste und das Restaurant bis zu 170'000 Gäste pro Jahr. Dieser hohen Nachfrage soll das Seeland auch in Zukunft gerecht werden. Unter anderem ist dazu eine Gruppenunterkunft geplant, wodurch das Übernachtungsangebot erweitert und die zunehmende Nachfrage abgefangen werden kann.</p> <p>Weiter befindet sich das Seeland an schöner aber auch sensibler Lage. Die bestehenden Grün- und Freiflächen gilt es dabei möglichst zu erhalten.</p>
SLRG	<p>Bedingt durch das neue Angebot der SLRG im Gebiet Seeland, soll ein Ersatzneubau realisiert bzw. bestehende Bauten soweit angepasst werden, als dass die gestellten Bedürfnisse der SLRG abgedeckt werden können.</p> <p>Für die Durchführung von Schulungen sowie Aus- und Weiterbildungen sind diverse Räumlichkeiten erforderlich. Neben Ausbildungsräumen sollen eine einfache Teeküche, ein Büro mit Empfang, Lagerbereiche sowie Trocknungsräume erstellt werden. Die notwendigen Sanitären Anlagen für Wettkampf und Trainingsveranstaltungen sind in Kooperation mit dem Badebetrieb angedacht.</p> <p>Um die geplanten Wettkämpfe und Veranstaltungen durchführen zu können ist ein minimal 25 m und optimal 65 m langer Strandabschnitt erforderlich. Mit einem optimal grossen Wettkampfgelände bzw. Strandabschnitt von 65 m Breite ständen den diversen Disziplinen ausreichend Platz zur Verfügung.</p>
TCS	<p>Die Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Camping-Nutzung haben sich in den letzten 10 Jahren stark verändert. Schweiz- und europaweit zeichnet sich ein zunehmender Trend nach «Ferien im Freien» ab, was unter anderem auf die wärmeren klimatischen Bedingungen zurückzuführen ist. Einhergehend nehmen auch die Bedürfnisse der Camping-Kunden zu. Die Nachfrage nach Unterkunftsmöglichkeiten mit einem gewissen Komfort-Standard wachsen stetig. Auch werden zunehmend ergänzende Angebote wie Animationsprogramme oder Wellnessbereiche vorausgesetzt.</p> <p>Um diesen Kundenbedürfnissen gerecht zu werden ist unter anderem ein Ausbau des «Glamping»-Angebots vorgesehen. Geplant sind mobile, leicht auf- und abbaubare Unterkünfte mit Strom- und teilweise auch mit Frisch- und Abwasseranschluss. Mit dem Ausbau des Mietunterkunft-Angebots geht jedoch auch ein Verlust an Saisonplätzen einher. Dieser Verlust soll durch eine Erweiterung des Campings in Richtung Seesatz kompensiert werden.</p>

Im Weiteren sollen die diversen betriebstechnischen Räumlichkeiten zu einem zentralen Werkhof zusammengeführt sowie Räumlichkeiten für das gemeinsame Kochen und Beisammensein, Animationsräume für Filmabende und Unterhaltungsprogramme sowie ein Wellnessbereich entstehen. Zudem bedingt der Ausbau der «Glamping-Nutzung» grössere Wasch-, Trocknungs- und Lagerräume.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 4 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.

1.2.4 Raumprogramm

Die Flächen bzw. Raumbedürfnisse der diversen Nutzergruppen sind im nachfolgenden Raumprogramm je Gebäude bzw. Gebäudeteil ersichtlich. Die Spalte «Nutzer» zeigt die Synergien zwischen den diversen Interessengruppen auf:

Hauptanlage

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Ausbildungszentrum	EG	Trocknungsraum	Neoprenanzüge, Westen etc.	SLRG	24 m ²
		Lager Rettungsmat.	Rettungsgeräte Wettkampf	SLRG	72 m ²
		Lager diverses	Infrastruktur	SLRG	63 m ²
		Duschen Herren	Sanitäre Anlagen	Badi / SLRG	-
		Dusche Damen	Sanitäre Anlagen	Badi / SLRG	-
		Kasse	Empfang	SLRG	10 m ²
		Büro	-	Badi	20 m ²
		Sanitätszimmer	-	Badi / SLRG	30 m ²
		Aufenthaltsraum	Küche, Esstisch, Sofa	Badi	20 m ²
		Sanitäranlagen	WC, Duschen, Garderobe	Badi / SLRG	10 m ²
		Lager Badi	-	Badi	50 m ²
		Sanitäranlage Herren	WC, Duschen für Badegäste	Badi / SLRG	Best.
		Sanitäranlage Damen	WC, Duschen für Badegäste	Badi / SLRG	Best.
		Garderobe Herren	-	Badi / SLRG	Best.
		Garderobe Damen	-	Badi / SLRG	Best.
			OG	Besprechungsraum 1	Besprechungsraum für je 32
Besprechungsraum 2	Personen (kombinierbar)			SLRG	48 m ²
Lager	Stapelstühle und Tische etc.			SLRG	12 m ²
Teeküche	Pausenraum mit 6 Elementen			SLRG	12 m ²
ged. Aussenbereich.	-			SLRG	48 m ²
WC Herren	Ganzjährige Nutzung muss			Badi / SLRG	16 m ²
WC Damen	möglich sein			Badi / SLRG	16 m ²
Büro	Rechnungsbüro, Empfang			SLRG	12 m ²
Restaurantbau	EG	Lager Restaurant	Ersatzfläche	Restaurant	90 m ²
		Restaurant	öff. Bereich für Verpflegung	Alle	Best.
		Infrastruktur Rest.	Küche, Lager, Reinigung etc.	Restaurant	Best.

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
		WC-Anlagen	allg. WC-Anlage	Restaurant / Gruppenunterk.	Best.
		Foyer Gruppenunterkunft / Aufenthalt	Foyer kann im Bereich des Ladens angedacht werden	Alle	25 m ²
Gruppenunterkunft	OG	10 x 5-Bett Zimmer	30 m ² je Zimmer inkl. Nasszellen	Alle	300 m ²
		Aufenthaltsraum	Esstisch, Sofa	Alle	30 m ²
		Gruppenküche	gemeinsames Kochen	Alle	30 m ²
Entsorgung		Entsorgung	Entsorgung für gesamtes Areal	Alle	80 m ²
TCS-Rezeption	EG	Rezeption, Empfang	Empfangsraum, Lobby, Schalter, Info-Desk, Kiosk etc.	TCS	Best.
		Lagerraum	Büromaterial, Give-Aways etc.	TCS	Best.
	OG	Personal	Garderoben mit WC & Duschen	TCS	25 m ²
		Aufenthalt Personal	Verpflegungsmöglichkeit	TCS	30 m ²
		Backoffice	Sitzungszimmer, Bürotische	TCS	30 m ²
		Lagerraum	Büromaterial, Give-Aways etc.	TCS	20 m ²
TCS-Neubau	EG	Öffentlicher Raum	Sitzungsräume, Co-Working-space, Lounge mit 8 Sitzplätzen	Alle	160 m ²
		Facility	Lagerraum, Haustechnik	TCS	20 m ²
		Sanitäranlagen	WC, Duschen, Garderoben	TCS	80 m ²
	OG	Öffentlicher Raum	Fitness, Wellness, WC etc.	Alle	230 m ²
		Facility	Lagerraum, Reinigungsmat.	TCS	30 m ²

Tab. 1 Raumprogramm der diversen Nutzergruppen in der Hauptanlage

Camping Sanitärgebäude 1

unverändert

Camping Sanitärgebäude 2

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Sanitärgebäude 2	EG	Camping-Gäste	Duschen, WC, IV, Waschmaschine und Tumbler, Trocknungsraum, Abwaschen etc.	TCS	Best.
		Technik	Stromverteilung, Lager, Reinigungsmittel, Lingerie, Gepäckabstellraum etc.	TCS	Best.
Erweiterung	EG	Werkhof	Maschinenpark, Werkstatt	TCS	70 m ²
Sanitärgebäude 2	OG	Animationsbereich	Spiel- & Bastelzimmer, Aufenthalt für Schulklassen, Jugendraum, Lounge	TCS	140 m ²
		Nebenräume	WC, Materialraum	TCS	80 m ²
		Terrasse	-	TCS	-

Tab. 2 Raumprogramm des TCS im Sanitärgebäude 2

Camping Sanitärgebäude 3

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Sanitärgebäude 3	EG	Camping-Gäste	Duschen, WC, IV, Waschmaschine und Tumbler, Trocknungsraum, Abwaschen etc.	TCS	Best.
		Technik	Stromverteilung, Lager, Reinigungsmittel, Lingerie, Gepäckabstellraum etc.	TCS	Best.
Erweiterung Sanitärgebäude 3		Aufenthaltsraum	Kochnische, Mietkühlschränke, Lounge	TCS	140 m ²
		Sitzungszimmer	Sitzungstische, Lounge, WC	TCS	85 m ²
		Terrasse	-	TCS	-

Tab. 3 Raumprogramm des TCS im Sanitärgebäude 3

Camping Sanitärgebäude 4

Gebäude(-Teil)	Ebene	Raum	Bemerkung	Nutzer	Fläche
Sanitärgebäude 4	EG	Camping-Gäste	Duschen, WC, IV, Waschmaschine und Tumbler, Trocknungsraum, Abwaschen etc.	TCS	Best.
		Privatbäder	-	TCS	Best.
		Technik	Stromverteilung, Lager, Reinigungsmittel, Lingerie, Gepäckabstellraum etc.	TCS	Best.
Erweiterung Sanitärgebäude 4	OG	Aufenthaltsraum	Kochnische, Mietkühlschränke, Lounge	TCS	100 m ²
		Sitzungszimmer	Sitzungstisch	TCS	40 m ²
		Materialraum	-	TCS	20 m ²

Tab. 4 Raumprogramm des TCS im Sanitärgebäude 4

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.

1.2.5 Gesamtkonzept und Machbarkeitsstudie

Das Gesamtkonzept der Machbarkeitsstudie sieht vor, auf dem Bestand der heutigen Infrastrukturbauten aufzubauen und die über Jahre entstandenen Gebäude zu einer Einheit zusammenzufassen. Im Bereich der bestehenden Bauten des Campings, des Restaurants sowie im südwestlichen Bereich des Seebads findet demnach eine Verdichtung, bedingt durch die zusätzlichen Nutzungen, statt. Entgegen der aktuellen Zonenordnung von Sempach, welche für das Gebiet eine eingeschossige Bauweise vorsieht, werden die bestehenden Bauten bzw. Ersatzneubauten teilweise zweigeschossig konzipiert. Dadurch können die bestehenden Grün- und Freiräume erhalten und der Abstand zu See gewährt werden. Einhergehend wird die städtebauliche Situation geklärt.

Ferner soll das «Glamping»-Angebot auf dem TCS-Camping ausgebaut und einhergehend die bestehenden Sanitärgebäude 2, 3 und 4 erweitert bzw. aufgestockt werden.

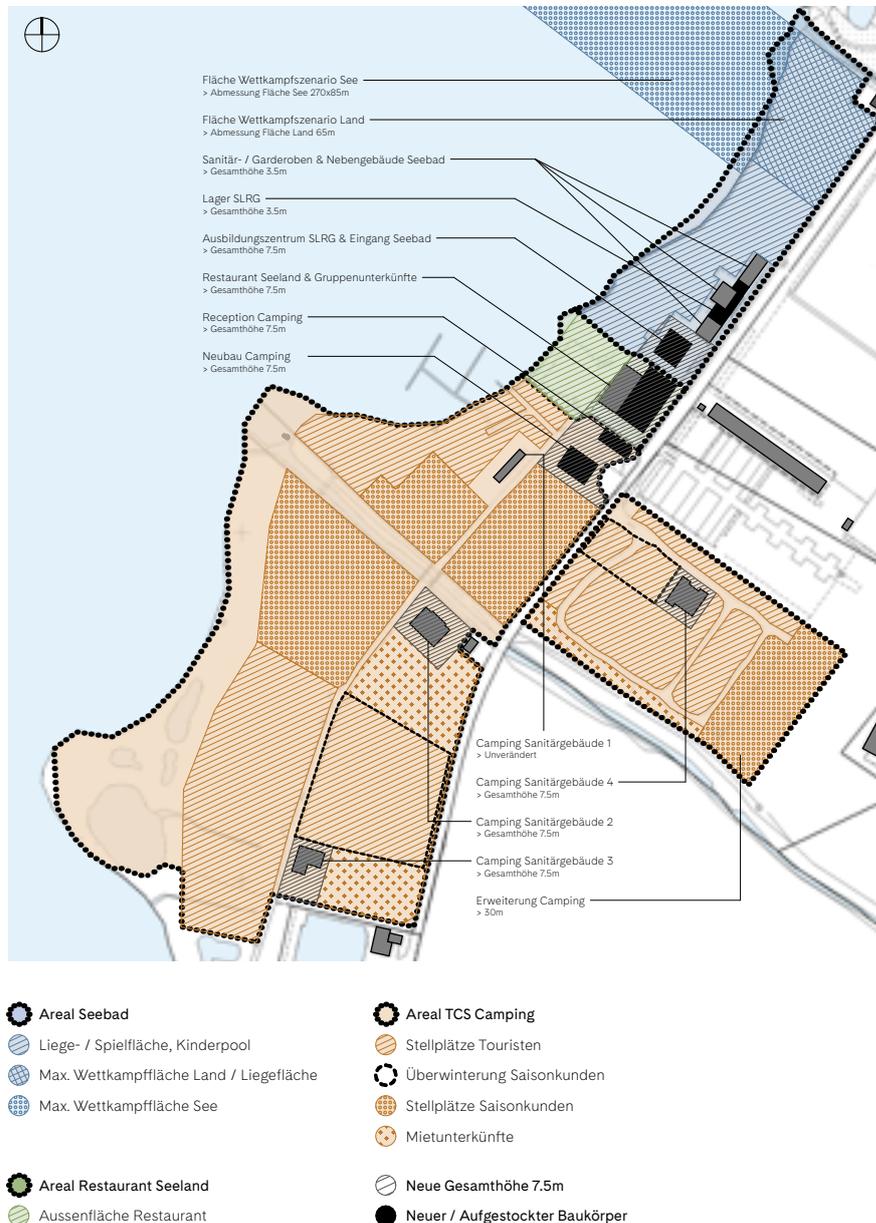


Abb. 6 künftig vorgesehene Nutzungen im Gebiet «Seeland» gemäss Machbarkeitsstudie

Zusammengefasst sieht das Gesamtkonzept folgende Massnahmen vor:

1. Zweigeschossiger Ausbau der Hauptanlage (Gesamthöhe 7.5 m). Dadurch können die zusätzlich benötigten Flächen gemäss Raumprogramm und insbesondere die vom SLRG benötigten Räumlichkeiten erstellt werden, ohne die bestehenden Grünflächen zu reduzieren.
2. Neuordnung der Zonen innerhalb des Campings, um das Angebot an Mietunterkünften («Glamping-Nutzung») erhöhen zu können.
3. Erweiterung des Camping-Platzes um 30 m in Richtung Seesatz (Süd-Ost), um die wegfallenden Saisonplätze durch die hiervoor genannte Erweiterung des «Glamping»-Nutzung teilweise kompensieren zu können.

4. Zweigeschossiger Aus- oder Neubau der Sanitärgebäude 2, 3 und 4 um das Nutzungsangebot des TCS-Campings (gemäss Raumprogramm) erhöhen und die bestehenden Freiflächen erhalten zu können.
5. Unterteilung des Seebads in zwei Bereiche, von welchen das nord-östliche Teilgebiet insbesondere ausserhalb der Hauptsaison künftig punktuell unter anderem für Trainings und Wettkämpfe im See genutzt werden soll. Temporäre Einrichtungen auf der Liegewiese sowie im See sollen dabei zulässig sein.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 7 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.

1.2.6 Nutzungsintensivierung

Korporation

Das Seebad zählt im Durchschnitt knapp 50'000 Gäste pro Jahr. An heissen Sommer- und Ferientagen sind dies bis zu 3'000 Gäste am Tag. Ferner können im Restaurant mit seinen rund 580 Innen- und Aussenplätzen ca. 170'000 Gäste bedient werden. Durch die geplante Gruppenunterkunft wird das bestehende Angebot ausgebaut, wodurch zusätzlich rund 6'000 Übernachtungen pro Jahr verzeichnet werden können.

Wie im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgezeigt, kann die Anzahl an Besucher gehalten und durch zusätzliche Nutzer gar erhöht werden, ohne bestehende Freiflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die zusätzlichen Nutzer können mit der bestehenden Infrastruktur ausreichend bedient werden.

SLRG

Unter Vorbehalt ausserordentlicher Gegebenheiten werden voraussichtlich 2 - 4 Wettkämpfe pro Jahr durchgeführt. Diese sind mehrheitlich eintägige Veranstaltungen und finden überwiegend ausserhalb der Hauptbadesaison (Frühling / Herbst) statt. Die SLRG zeigt sich mit der Planung der Veranstaltungen jedoch möglichst flexibel. Dabei sollen Veranstaltungen mit hohem Personenaufkommen eher zu Beginn und Ende der Badesaison oder als Morgenveranstaltungen am Wochenende geplant werden.

Zusätzlich zu den Wettkämpfen sind Tages-, Abend- oder Weekendtrainings vorgesehen. Eine exakte Abschätzung dazu ist zum jetzigen Zeitpunkt schwierig herzuleiten. Es wird hingegen von je 5 - 20 Ausbildungs- bzw. Trainingseinheiten (Tage) ausgegangen. Diese können sowohl über das Wochenende als auch Werktags stattfinden. Vereinzelt Wochenkurse sind je nach Ausbildung ebenfalls denkbar. Ausbildungen und Kurse können über das ganze Jahr hinweg, mehrheitlich jedoch von Frühling bis Herbst stattfinden.

Gesamthaft ist mit einer Zunahme von 1'000 - 1'500 Personen pro Jahr zu rechnen.

TCS

Der Standort für die neuen «Glamping»-Unterkünfte ist innerhalb des heute bestehenden Campingperimeters vorgesehen. Auf der entsprechenden Fläche werden aktuell 27 Saison- und 7 Touristenplätze angeboten. Diese generieren pro Jahr ca. 6'500 Übernachtungen. Im neuen Konzept sind an selben Stelle rund 30 Mietunterkünfte (Glamping) vorgesehen. Die Anzahl der Übernachtungen wird sich um schätzungsweise 1'600 pro Saison auf neu 8'100 Übernachtungen erhöhen.

Die durch den Ausbau des «Glamping»-Angebots wegfallenden Saisonplätze sollen auf der vorgesehenen Erweiterungsfläche in Richtung Seesatz kompensiert werden. Voraussichtlich können dadurch rund 4'500 Übernachtungen pro Saison generiert werden. Die Anzahl an Saison- bzw. Touristenparzellen bleibt insgesamt jedoch identisch (430 Parzellen), werden jedoch umgelagert.

Im Weiteren soll die Saison von aktuell 210 Tagen auf neu maximal 240 Tage erweitert werden. Dadurch nimmt die Besucherzahl nochmals um schätzungsweise 2'000 Übernachtungen pro Jahr zu.

Zusammenfassung

Nach neuem Konzept kann auf dem Areal des Campings, inklusive der geplanten Erweiterungsfläche, dank den oben aufgezeigten Massnahmen die Auslastung von heute 95'000 Übernachtungen um rund 8'000 auf 103'000 Übernachtungen erhöht werden. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, wird die Kapazität des Camping-Platzes dadurch nicht wesentlich erhöht.

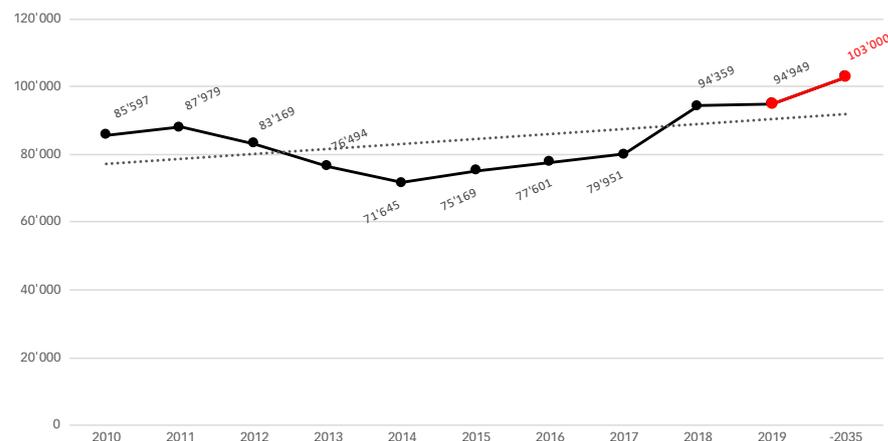


Abb. 7 Entwicklung der Übernachtungszahlen (Logiernächte) auf dem TCS-Camping;
 schwarz: bisherige Entwicklung; rot: geplante Entwicklung bis ca. 2035

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 des Berichts «Machbarkeitsstudie Seeland Sempach» im Anhang B verwiesen.

1.3 Bereinigung Zonenplan im Gebiet Seeland

1.3.1 Ausgangslage

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der parallel zur vorliegenden Planung laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung machte die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) darauf aufmerksam, dass sich gewisse Stellplätze des TCS-Campings ausserhalb der dazu vorgesehenen Zonierung befinden.

Wie jedoch den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden kann, wurden mit der bewilligten und umgesetzten Revitalisierungsplanung sowie einhergehender Campingplatzerweiterung diverse Massnahmen gemäss Richtplan Seeland umgesetzt, wonach sämtliche Stellplätze des TCS-Campings rechtmässig erstellt wurden. Die entsprechende Anpassung in der baurechtlichen Grundordnung von Sempach wurde hingegen noch nicht vorgenommen und soll nun im Rahmen der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

1.3.2 Richtplan Seeland

Erarbeitung	Im Jahr 1992 erteilte der Stadtrat von Sempach den Auftrag, ein Konzept für die Weiterentwicklung der Freizeit- und Sportanlage «Seeland» zu erarbeiten. Nach durchgeführtem Projektwettbewerb hat sich die Stadt Sempach freiwillig für die Ausarbeitung eines kommunalen Richtplans entschlossen, welcher die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung aufeinander abstimmen soll. Auf Anregung der Umweltkommission wurde der zunächst enger gefasste Richtplanperimeter auf das benachbarte Camping- und Seebadareal ausgedehnt, um unter anderem die Anliegen des regionalen Teilrichtplans «Sempachersee» mitzuberoücksichtigen.
Inhalt	Die Richtplanung umfasst im Wesentlichen einen Teil der Sperrzone gemäss Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer sowie die Zone für öffentliche Zwecke «Seeland» gemäss Art. 24 BZR Sempach. Des Weiteren enthält er 14 Massnahmen, welche unter Berücksichtigung der Bedürfnisse sämtlicher Interessierten sowie einer umfassenden Interessenabwägung erarbeitet wurden.
Genehmigung 1996	Mit dem Entscheid Nr. 2401 vom 5. November 1996 genehmigte der Regierungsrat den Richtplan Seeland unter Vorbehalt, dass die Möglichkeit einer Erweiterung der Campinganlage nur bei gleichzeitiger Schaffung eines naturnahen Seeuferstreifens in Betracht gezogen werden könne.
Revision Richtplan Seeland / Neuauf- lage 2010	Im Nachgang zum unter Ziffer 1.3.3 dargestellten Bauprojektgesuch wurde der Richtplan im 2010 überarbeitet. Dabei wurde festgehalten, dass der Grossteil der im 1996 definierten Aufgaben erfüllt resp. umgesetzt ist. Entsprechend bleiben die damals formulierten Ziele zwar bestehen, doch es kommt ihnen aufgrund des fortgeschrittenen Realisationsstandes eine andere Bedeutung zu.

Von den ursprünglichen Massnahmenblättern konnten entsprechend 10 als umgesetzt betrachtet werden. Ein weiteres Massnahmenblatt wurde nicht mehr weiterverfolgt. Die übrigen wurden aktualisiert .

Der revidierte Richtplan Seeland wurde vom Stadtrat am 14. April 2011 beschlossen. Mit dem Entscheid Nr. 752 vom 17. Juni 2011 genehmigte der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan Seeland ohne Veränderungen.

1.3.3 Revitalisierung Seeufer / Erweiterung Campinganlage

Baubewilligung	Am 20. Oktober 2005 erteilte der Stadtrat Sempach die Bewilligung für das Baugesuch des TCS-Campings, in welchem dieser unter anderem eine Campingplatzerweiterung entlang der Grossen Aa sowie im südlichen Bereich des Campings vorsieht, sofern die tangierten Massnahmen gemäss Richtplan Seeland erfüllt werden können. Insbesondere gelte es mit der Realisierung der Campingplatzerweiterung die im Richtplan verbindlich geforderte Aufhebung der seenahen Stellplätze zu erfüllen (Massnahme 10) sowie die Bootssteganlage zu verschieben (Massnahme 9).
Revitalisierungsprojekt	In der Folge wurde durch die Schweizerische Vogelwarte Sempach ein Revitalisierungsprojekt ausgearbeitet, welches insbesondere die Aufwertung des Sempacherseeufers vorsieht. Weiter sind neben einer abschnittsweisen Uferabflachung diverse kleinere Stehgewässer sowie die Erstellung eines neuen Zauns als Abgrenzung des renaturierten Bereichs gegenüber der Campingnutzung vorgesehen.
Einsprachen	<p>Das Bauprojekt lag vom 11.01.2010 bis und mit 01.02.2010 zur öffentlichen Einsicht auf. Innerhalb dieser Frist ist eine Einsprache von Seiten «Pro Sempachersee» eingegangen. Diese richtete sich insbesondere gegen die neue Abgrenzung des Campingplatzes. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die im Projekt eingetragene Linie an drei Stellen der Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer widerspricht. Dies im Bereich der Grossen Aa, entlang der Strasse nahe dem Uferbereich und im südlichsten Teil des Campings.</p> <p>Die Stadt Sempach begründete bei der Einspracheverhandlung die beantragte Lösung mit den folgenden Argumenten:</p> <ul style="list-style-type: none">– Bei der Umsetzung der Richtplanung gab es diverse Meinungsverschiedenheiten zwischen der Stadt und den diversen Interessengruppen, wonach es eine tragbare Kompromisslösung zu finden galt.– Entlang der Grossen Aa wurde das Aufwertungspotential von den Fachstellen der Schweizerischen Vogelwarte als sehr gering eingestuft.– Entlang der Strasse nahe dem Uferbereich galt es den Zaun so anzulegen, dass eine Längsparkierung möglich ist.– Im südlichen Teil des Campings befinden sich Zeltplätze für Jugendliche, welche weiterhin zur Verfügung stehen sollen. Als Ausgleich dieser Fläche wurde eine wesentlich grössere Fläche der bisherigen Campingnutzung entzogen.

- Das ausgearbeitete Projekt widerspreche aus Sicht der Baubewilligungsbehörde der Schutzverordnung nicht, da in den entsprechenden Schutzgebieten keine baulichen Massnahmen vorgenommen würden.

Basierend auf dem aufgezeigten Gesamtkonzept hat «Pro Sempachersee» am 11.02.2010 ihre Einsprache zurückgezogen.

Genehmigung

Da das Baugesuch Flächen tangiert, welche sich teilweise ausserhalb der Bauzone befinden, war der Stadtrat Sempach gemäss § 182 Abs. 1 PBG und § 58 PBV verpflichtet, das Baugesuch der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) zur Beurteilung zu überweisen.

Mit dem Entscheid Nr. 2010-0078 vom 26. Februar 2010 erteilte die Dienststelle rawi dem Gesuchsteller die für das Vorhaben erforderlichen Bewilligungen.

Zudem wurde im entsprechenden Entscheid festgehalten, dass der hinterste Streifen des Campingplatzes zwischen ARA und Längenrain in der Campingnutzung belassen werden könne, sofern dafür entsprechende ökologische Ersatzmassnahmen umgesetzt würden.

1.3.4 Fazit

Die Campingerweiterung mit einhergehender Revitalisierung des Seeufers wurde bewilligt und entsprechend umgesetzt. Zudem konnten in der Zwischenzeit auch der geforderte ökologische Ausgleich im südlichen Bereich des Campings sowie weitere Massnahmen gemäss Richtplan Seeland realisiert werden.

Diejenigen Flächen, welche revitalisiert bzw. aufgewertet wurden, befinden sich jedoch gemäss aktuellem Zonenplan der Stadt Sempach teilweise noch innerhalb der Erholungszone. Auf der anderen Seite liegen gewisse rechtmässig bewilligte Stellplätze des Campings innerhalb des Übrigen Gebiets C (Schutzverordnung Sempachersee und seiner Ufer). Daher soll im Rahmen dieser Zonenplanänderung ein Flächenabtausch vorgenommen werden, wodurch die Bauzone gesamthaft um ca. 320 m² reduziert wird: Im Bereich des Ufers werden 1'751 m² von der Erholungszone in das Übrige Gebiet C ausgezont, entlang der Grossen Aa sowie im südlichen Bereich des Campings werden 1'427 m² vom Übrigen Gebiet C in die Erholungszone eingezont.

Basierend auf den vorgängig aufgezeigten Veränderungen, wodurch sich die Anzahl an Campingplätzen in den letzten 25 Jahren um über 100 reduzierte, ist die baurechtliche Grundordnung von Sempach anzupassen. Ebenfalls ist auf Ebene des Kantons die Aktualisierung der Schutzverordnung zur Vermeidung von Widersprüchen vorzunehmen.

1.4 Anpassung der Ortsplanung Seeland

1.4.1 Teiländerung Zonenplan

Umzonung SF «r» in SF «t»	Die vorgesehene Erweiterung des Camping-Areals in Richtung Seesatz bedingt eine Umzonung der heutigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) «r; Sportanlagen, Sporthalle» in die SF «t; Campinganlage» (Verschiebung der Zonenunterteilung um 30.0 m).
Flächenabtausch EZ / ÜGC	Im Zuge der Revitalisierung des Seeufers im Gebiet Seeland sowie den parallel dazu realisierten Massnahmen gemäss Richtplan «Seeland» wurde im Jahre 2010 eine Campingplatzerweiterung bewilligt. Die revitalisierten Flächen befinden sich jedoch teilweise noch innerhalb der Erholungszone bzw. Teilflächen des Campingareals ausserhalb der Bauzone. Mit einem Flächenabtausch werden die jeweiligen Flächen der richtigen Zonierung zugewiesen, wodurch sich die Bauzone um ca. 320 m ² reduziert.
Bereiche mit Gesamthöhe 8.0 m	<p>Aufgrund der vorgesehenen zweigeschossigen Bauweise werden im Gebiet Seeland (innerhalb der Erholungszone) drei Bereiche ausgeschieden, in welchen neu eine maximale Gesamthöhe von 8.00 m zulässig ist, sofern die Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nachgewiesen werden kann. Die 8.00 m ergeben sich aus der vorgesehenen Höhe gemäss Machbarkeitsstudie (7.50 m) zuzüglich eines Zuschlags von 0.50 m, um einen gewissen Handlungsspielraum für das effektive Bauprojekt zu schaffen.</p> <p>Für die vorgesehene Aufstockung des bestehenden Sanitärgebäudes 4, im östlichen Teil des Campings, erübrigt sich hingegen eine Anpassung der Baumasse. Das entsprechende Gebäude befindet sich entgegen der übrigen Sanitärbauten innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR sind die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall und unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen durch den Stadtrat festzulegen.</p>
Anpassung Gewässerraum	Der auszuscheidende Gewässerraum wird im Rahmen der parallel laufenden Ortsplanungsrevision grundeigentümergebunden festgelegt. Zur Sicherstellung der Weiterentwicklungsmöglichkeit des bestehenden Sanitärgebäudes 2 soll der Gewässerraum in diesem Gebiet geringfügig angepasst bzw. asymmetrisch festgelegt werden. Der Gewässerraum wird im entsprechenden Abschnitt um ca. 4.0 m in Richtung Norden verschoben, dessen Breite bleibt insgesamt jedoch identisch (34.0 m).



Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan im Gebiet Seeland: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts) mit Perimeter der Zonenplanänderung (rot)

1.4.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR), Anhang 8

Um die Angebotserweiterung ohne die Beanspruchung zusätzlicher Grün- und Freiflächen realisieren zu können, sollen gewisse Bauten zweigeschossig ausgebaut werden. Somit gilt es die zulässige Gesamthöhe von Hochbauten gemäss Machbarkeitsstudie anzupassen. Innerhalb der im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bereichen ist neu eine maximale Gesamthöhe von 8.00 m zulässig, sofern die Verträglichkeit im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 4 BZR nachgewiesen werden kann.

Weiter soll im Bereich der Erholungszone A 6 «Seebad» auch die Nutzung durch die SLRG (Kurse, Ausbildung, Wettkämpfe etc.) zulässig sein. Dazu wird die Bezeichnung sowie der Zweck und die Nutzung der Zone ergänzt. Die geplanten Gruppenunterkünfte sind im auszubauenden Obergeschoss des bestehenden Restaurants vorgesehen, wonach die Nutzung sowie der Zwecke der Erholungszone A7 ebenfalls angepasst werden muss. Abschliessend bedingt die Erweiterung der «Glamping»-Nutzung im Campingareal (Erholungszone A8) einer Präzisierung der Zwecks- und Nutzungsbestimmungen. Mietunterkünfte wie Pods, Airlodges, Bungalows etc. sollen nur westlich des bestehenden und quer durch den Camping verlaufenden Haupterschliessungswegs zulässig sein und mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.00 m realisiert werden können.

Die vorgesehenen Änderungen im Bau- und Zonenreglement sind nachfolgend ersichtlich. Dabei sind die Änderungen ~~schwarz durchgestrichen~~ bzw. **rot** dargestellt:

Anhang 8: Erholungszone

Nr.	Bezeichnung	Zweck/Nutzung
A1	Seeclub	<i>unverändert</i>
A2	Altersheim	<i>unverändert</i>
A3	Minigolfanlage	<i>unverändert</i>
A4	Familiengärten	<i>unverändert</i>
A5	Seeplätzli	<i>unverändert</i>

A6 Seebad / Ausbildungs- zentrum SLRG	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb der Badeanlage sowie des Ausbildungszentrums der SLRG erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m. - Anlagen: Im Seeuferbereich von 15 m sind nur die für den Seebadbetrieb und Schwimmsportbetrieb erforderlichen Anlagen (wie Kinderschwimmbecken, parkähnlich gestaltete Liegewiese usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben einen Gewässerabstand von mindestens 15 m einzuhalten. - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen. - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die in der Zone zulässigen Veranstaltungen. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
A7 Restaurant mit Seeanstoss / Ausbildungs- zentrum SLRG / Gruppenunter- künfte	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb des Restaurants, der Gruppenunterkünfte und für Nutzungen die der SLRG und dem TCS dienen erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m. - Anlagen: Im Bereich von 15 m ab Seeufer sind nur die zum Restaurationsbetrieb gehörenden Anlagen (Spielflächen, Sommerbar, temporäre Einrichtungen für Veranstaltungen in Filigranbauweise usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben einen Gewässerabstand von 15 m einzuhalten. - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen. - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die in der Zone zulässigen Veranstaltungen. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
A8 Camping	<ul style="list-style-type: none"> - Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb des Campings erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m. - Mietunterkünfte: Mietunterkünfte mit Strom- und Wasseranschluss (wie Pods, Airlodges, Bungalows usw.) sind nur westlich des bestehenden Haupterschliessungswegs durch die Campinganlage zulässig; max. Gesamthöhe 4.00 m. - Anlagen: Im Bereich von 15 m ab Seeufer ist das temporäre Stellen von Campnern, Campingwagen und Zelten erlaubt. Die für den Campingbetrieb erforderlichen Einrichtungen (wie Stromfassungen, Aussenwasserhähne usw.) und eine naturnah gestaltete Parkanlage sind zulässig. Alle weiteren Anlagen haben einen Gewässerabstand von mindestens 15 m einzuhalten. - Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen. - Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die in der Zone zulässigen Veranstaltungen. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.
A9 Wasserungs- stelle Wasser- sportler	<i>unverändert</i>
A10 Schiffshütte	<i>unverändert</i>
B Seeallee, Seevogtei	<i>unverändert</i>

1.5 Standortnachweis

Ausgangslage

Die Entwicklung im Gebiet Seeland mittels Realisierung eines nationalen Sport- und Ausbildungszentrums sowie einhergehendem Ausbau des bereits bestehenden Angebots (Camping und Badi) kommt mehrheitlich innerhalb des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer zu liegen. Aufgrund der sensiblen Lage gilt es die erforderlichen Massnahmen sorgfältig zu planen und den Uferbereich möglichst vor baulichen Erweiterungen freizuhalten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie vom 26. Mai 2020 wurde aufgezeigt, dass dies grundsätzlich möglich ist. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen soll durch die Umnutzung, Aufstockung und die geringfügige Erweiterung der bereits bestehenden Bauten gedeckt werden. Aufgrund der Schutzbestimmungen sowie der übergeordneten Interessen zur Freihaltung des Uferbereichs sollen dennoch mögliche Alternativen für die Realisierung des nationalen Sport- und Ausbildungszentrums geprüft werden.

Mögliche Alternativstandorte für die Nutzungserweiterung des TCS werden hierbei nicht weiter geprüft, da dieser am Standort bereits bestehend ist und ergänzende Nutzungen abseits des Camping-Areals nur wenig Sinn ergeben. Potentielle Erweiterungen haben sich jedoch auf bereits bebauete Bereiche zu beschränken und sollen mittels Erweiterungen und/oder Aufstockung vonstattengehen (vgl. Abb. 11, 12 und 13).

Standort

Der Planungssperimeter befindet sich im Südwesten von Sempach und grenzt unmittelbar an den Sempachersee (Westen) sowie an den Siedlungsrand (Süden) an. Das Gebiet stellt ein Freizeit- bzw. Naherholungsgebiet dar und weist eine Vielzahl an verschiedenen Nutzungen auf.



Abb. 9 Übersichtsplan Gebiet Seeland; grau umrandet: der Planungssperimeter; grau schraffiert: die generalisierten Bauzonen

Analyse

Zur Ermittlung möglicher Standorte für die Realisierung des Vorhabens soll zunächst geprüft werden, welche Flächen überhaupt für die Erstellung potentieller Neubauten in Frage kommen. Dazu wird der Betrachtungsperimeter in sechs Teilgebiete (A - G) unterteilt und individuell analysiert.

Wie in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, können gewisse Bereiche des Planungsperimeters schon von Beginn an ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um den im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision auszuscheidende Gewässerraum (blau schraffiert), in welchem grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen (Ausnahmen vorbehalten).



Abb. 10 Übersichtplan Teilgebiete A - G; blau schraffiert: der im Rahmen der laufenden OP-Revision auszuscheidende Gewässerraum

- A) «Campingplatz» Im Bereich des Campingplatzes eignen sich grundsätzlich nur wenige Flächen für die Erstellung neuer Bauten und Anlagen. Einerseits grenzt dieser unmittelbar an die Ufer des Sempachersees sowie der grossen Aa an, andererseits sollen die bestehenden Grünflächen möglichst für das Camping und/oder die Schaffung eines «Glamping»-Angebots vorbehalten bleiben. Hinzu kommt, dass mit der potentiellen Auslagerung gewisser Räumlichkeiten der SLRG (bspw. Lagerräume) in diesen Bereich lange Wege entstehen würden. Nach Aussagen der Dienststelle lawa gilt es zudem die Flächen westlich des quer durch den Camping verlaufenden Hauptweges von neuen, permanenten Bauten freizuhalten. Somit kommt lediglich der Nordöstliche, an das Restaurant angrenzende, Bereich des heutigen Campings für die Realisierung neuer Gebäude in Frage (ausgenommen Erweiterungen durch den TCS in bereits bebauten Bereichen).
- B) «Restaurant Seebad» Der Bereich um das bestehende Restaurant Seebad wird bereits heute intensiv genutzt. Auf den stark versiegelten und mehrheitlich bebauten Flächen befindet sich neben dem Restaurantbetrieb auch ein Spielplatz sowie ein grosszügiger Aufenthaltsbereich. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrads ist ein Neu- oder Erweiterungsbau, bei Berücksichtigung des Gewässerraums, an diesem Standort eher unproblematisch.

- C) «Seebad» Das Seebad weist aktuell kleinere, aneinandergereihte Bauten entlang der Strasse auf. Der übrige Bereich ist begrünt und den Badegästen vorbehalten. Neubauten innerhalb des Grünbereichs werden als problematisch erachtet. Potentielle Neubauvorhaben sind daher lediglich im Bereich der bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen denkbar.
- D) «Camping Ost» Der hintere Bereich des Campinplatzes kommt ausserhalb der Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer zu liegen. Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen ist daher mit weniger Auflagen verbunden. Gerade auf der dem Siedlungsrand abgewandten Seite sind Erweiterungsbauten denkbar. Dem sanften Übergang in die Landschaft gilt es jedoch besondere Beachtung zu schenken.
- E) «Parkplatz» Der bestehende Parkplatz wird, abhängig von der Saison, rege genutzt und ist teilweise stark ausgelastet. Für die umliegenden Nutzungen ist dieser unabdingbar, wonach das Teilgebiet E für die Erstellung neuer Bauten bzw. das teilweise Auslagern von Räumlichkeiten nicht geeignet ist.
- F) «Überlaufparkplatz» Die unbebaute Wiese, südlich des Parkplatzes, befindet sich in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und wird zeitweise als Überlaufparkplatz bei grösseren Events oder an Spitzentagen in der Hochsaison genutzt. Im Weiteren dient diese als natürlicher Puffer zwischen der Freizeit- und der Wohnnutzung, wonach sich dieses Teilgebiet nicht für die Auslagerung von Räumlichkeiten der SLRG eignet.
- G) «Sportplatz» Das Teilgebiet G wird, mit Ausnahme einer kleinen Restfläche an der Luzernerstrasse, als Sportanlage genutzt. Die Stadt Sempach sowie die diversen Sportclubs sind auf die entsprechenden Flächen angewiesen, wonach diese für das vorliegende Vorhaben nicht zur Verfügung stehen. Die kleine Restfläche ist aufgrund der abgelegenen Lage ebenfalls ungeeignet für die Auslagerung gewisser Räumlichkeiten. Im Weiteren besteht gemäss «Richtplan Seeland» die Möglichkeit, in diesem Gebiet eine Dreifachturnhalle zu erstellen, sofern ein entsprechender Bedarf vorhanden ist.

Zwischenfazit

Wie die Analyse zeigt, stehen für die Realisierung der zusätzlich benötigten Räumlichkeiten von Seiten der SLRG nur wenige Flächen zur Verfügung, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass diese:

- im Gewässerraum oder zu nahe am Ufer liegen,
- bereits anderweitig genutzt bzw. unentbehrlich sind, oder
- sich zu weit entfernt vom eigentlichen Vorhaben befinden (lange Wege).



Abb. 11 Übersichtsplan «nicht zur Bebauung geeignete Flächen»; blau schraffiert: der Gewässerraum; rot transparent: Flächen welche für das Vorhaben bzw. die Erstellung von Neubauten nicht zur Verfügung stehen

Entwicklungsvarianten

Aus den wenigen, zur verfügbaren Flächen zur Realisierung des nationalen Sport- und Ausbildungszentrums können grundsätzlich zwei Entwicklungsvarianten abgeleitet werden. Dabei gilt es insbesondere zu beachten, dass die Entwicklung möglichst im Bereich der bereits bebauten Flächen vorstatten geht (Erhaltung Grünflächen) und keine unnötig langen Wege entstehen sollen.

Variante A

Die Variante A sieht es vor, Räume welche nicht zwingend im Bereich des Ufers zu liegen kommen müssen in den hinteren Bereich des Campings auszulagern. Dies könnten beispielsweise Lager- und Gruppenräume sein.

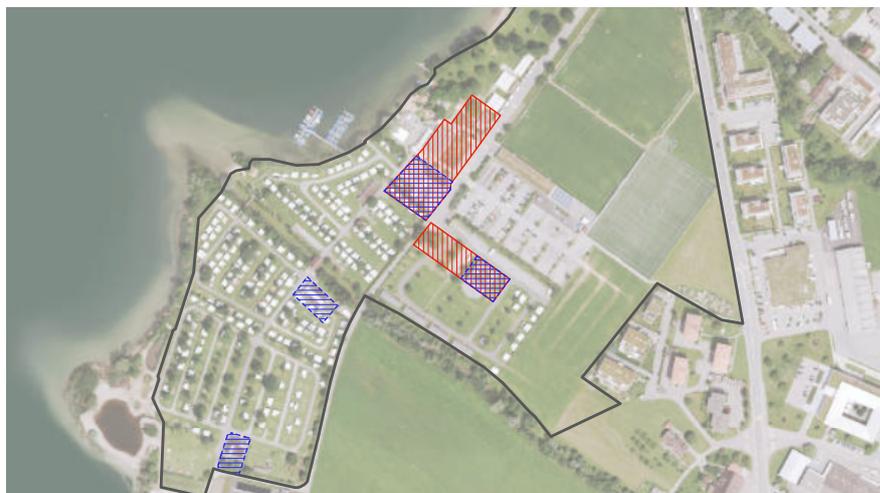


Abb. 12 Übersichtsplan «Variante A»; rot schraffiert: potentielle Gebiete für die Realisierung der Räumlichkeiten seitens der SLRG bzw. der Gruppenunterkünfte; blau schraffiert: potentielle Gebiete für Neu- bzw. Erweiterungsvorhaben seitens des TCS-Campings

Variante B

Die Variante B hingegen verfolgt den Aspekt einer Konzentration der Nutzung bzw. der erforderlichen Räumlichkeiten am heutigen Standort. Die Bautätigkeiten haben sich hingegen auf den bereits bebauten bzw. versiegelten Bereich zu beschränken.



Abb. 13 Übersichtsplan «Variante B»; rot schraffiert: potentielle Gebiete für die Realisierung der Räumlichkeiten seitens der SLRG bzw. der Gruppenunterkünfte; blau schraffiert: potentielle Gebiete für Neu- bzw. Erweiterungsvorhaben seitens des TCS-Campings

Fazit

Als bestmögliche Lösung zur Realisierung der zusätzlichen Nutzungen von Seiten der SLRG wird die Variante B priorisiert. Dadurch kann einerseits die heutige bauliche Situation geklärt bzw. verbessert werden. Die Entwicklung geht im Bereich des bereits heute versiegelten bzw. bebauten Gebiet vonstatten, wodurch Grünflächen erhalten werden können. Sämtliche Räumlichkeiten können dadurch konzentriert angeboten und Synergien besser genutzt werden. Die Wege sind kurz und die bereits anderweitig genutzte Flächen bleiben bestehen.

Die Entwicklung bzw. Nutzungserweiterung des TCS-Campings hat, wie in der Ausgangslage der vorliegenden Standortevaluation bereits dargelegt, in den bereits bebauten Bereiche innerhalb des Camping-Areals zu erfolgen.

1.6 Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange

1.6.1 Berücksichtigung übergeordneten Rechts

Schutzverordnung Sempachersee

Die vorgesehene Erweiterung des Nutzungsangebots im Gebiet Seeland befindet sich innerhalb des Perimeters der Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer. Die durch das Vorhaben betroffenen Flächen sind gemäss kantonalem Geoportal der «Erholungszone» zugewiesen.

In § 13 der Schutzverordnung ist insbesondere festgehalten dass innerhalb der Erholungszone:

- Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung Bauten und Anlagen vorsehen können, die der Öffentlichkeit zur Benützung des Sees und seiner Ufer dienen;
- sich Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung einzugliedern haben und nicht zulässig sind, sofern sie die Uferlandschaft beeinträchtigen;
- für die Pflanzung von Ufergehölzen, Hecken, Lebhägen oder Einzelbäumen einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden sind.

Des Weiteren ist durch die realisierte Revitalisierungsplanung entlang des Seeufers im Gebiet Seeland bzw. die bewilligte Campingplatzerweiterung aus dem Jahre 2010 ein Flächenabtausch vorgesehen, um die entsprechend genutzten Flächen der passenden Zonierung zuzuweisen. Die Verordnung über den Schutz des Sempachersees und seiner Ufer gilt es im Nachgang der vorliegenden Planung entsprechend anzupassen.

Gewässerraum

Aufgrund der am 1. Januar 2011 inkraftgetretenen Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchV) und am 1. Juni 2011 der zugehörigen Gewässerschutzverordnung (GSchV), haben Kantone und insbesondere Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festzulegen. Dadurch sollen insbesondere die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleistet werden.

Die Stadt Sempach legt die auszuscheidenden Gewässerraumbreiten für Fliess- und Stehgewässer im Rahmen der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision fest. Für das Ufer des Sempachersees ist ein Gewässerraum von mindestens 15.0 m Breite, für die grosse Aa ein solcher von 34.0 m Breite und für die kleine Aa (Bereich Badi) ein 36.0 m breiter Gewässerraum vorgesehen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll der während der laufenden OP-Revision ausgeschiedene Gewässerraum entlang der Grossen Aa leicht verschoben bzw. asymmetrisch festgelegt werden. Aufgrund der grossen Gewässerraumbreite (34.0 m) hat dies kaum einen Einfluss auf das Gewässer, wonach genügend Platz für eine allfällige ökologische Aufwertung besteht.

Im Weiteren ist die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums untersagt (unter Vorbehalt von standortgebundenen Bauten und Anlagen).

Vernetzungsachsen für Kleintiere (Kleintierkorridor)

Entlang der Grossen Aa verläuft eine im kantonalen Richtplan bezeichnete Vernetzungsachse für Kleintiere, mitten durch das Camping-Areal. Im Detail handelt es sich um das «Engnis» Nr. 56 (Seesatz - Adewil), welches es bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen gilt. Durch die hiervor beschriebene Gewässerraumfestlegung wird diesem Aspekt jedoch bereits genügend Rechnung getragen.

Hecken

Im Gebiet Seeland befinden sich diverse im Zonenplan bzw. im Bau- und Zonenreglement (Anhang 9) als «Hecke» bezeichnete Naturobjekte. Hecken sind gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) auf bundesrechtlicher Ebene geschützt. Im weiteren gilt es diese gemäss Art. 30 BZR zu erhalten und pflegen. Zudem hat der Grundeigentümer die Hecke bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen.

1.6.2 Nutzungskonflikte

Durch das geplante Vorhaben im Gebiet Seeland lassen sich insbesondere die folgenden möglichen Nutzungskonflikte erkennen:

Badi-Nutzung vs. Wettkämpfe / Ausbildung

Nutzungskonflikt 1 Die bestehende Liegewiese im Strandbad Sempach ist in den Sommermonaten durch Badegäste gut ausgelastet und soll in Zukunft auch für die Durchführung von Ausbildungen und Wettkämpfen von Seiten der SLRG genutzt werden. Um dem dadurch entstehenden Nutzungskonflikt Einhalt zu bieten, zeigt sich die SLRG bei der Planung von Wettkämpfen sehr flexibel. Einerseits finden solche lediglich ca. 2 - 4 mal im Jahr statt, andererseits sollen diese eher zu Beginn und am Ende der Badesaison, wenn erwartungsgemäss weniger Badegäste erwartet werden, durchgeführt werden. Trainings und Kurse finden hingegen öfter statt, bringen jedoch weitaus weniger Besucher bzw. Teilnehmer mit sich.

Abschliessend bedingt die neue Nutzung als Wettkampf- und Ausbildungsgelände keine festen Bauten und Anlagen im entsprechenden Bereich des Strandbads. Finden keine Veranstaltungen statt, steht die gesamte Fläche nach wie vor den Badegästen zur Verfügung.

Schwimmbereich für Wettkämpfe vs. Schutzverordnung

Nutzungskonflikt 2 Die SLRG benötigt für die Durchführung von Ausbildungen und Wettkämpfen einen dafür definierten Schwimmbereich inklusive eines genügend grossen, flachen Gewässerzugangs. Dieser ist am nördlichen Bereich des Seebads angedacht. Gemäss Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer kommt dieser abseits der gewässerüberlagernden «Ruhezone A» zu liegen, in welcher sportliche Aktivitäten während des ganzen Jahres unzulässig sind. Im Weiteren sind im Gewässer keine festen Infrastrukturanlagen vorgesehen.

Nutzungsintensivierung vs. Natur- und Landschaftsschutz

Nutzungskonflikt 3 Das geplante Vorhaben im Gebiet Seeland bringt eine Nutzungsintensivierung an sensibler Lage, innerhalb der Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer, mit sich.

Im Rahmen der vorliegenden Planung bzw. der Machbarkeitsstudie wurde diesem Aspekt Rechnung getragen. Neue Bauten und Anlagen sollen lediglich im Bereich der bereits heute bebauten Bereiche realisiert werden. Dazu ist eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude vorgesehen, um keine zusätzlichen Grün- und Freiräume beanspruchen zu müssen. Auch sollen möglichst viele Synergien unter den diversen Interessengruppen genutzt werden. Im Weiteren kommen die geplanten Erneuerungs- bzw. Erweiterungsvorhaben so weit als möglich entfernt vom Seeufer zu liegen. Der im Rahmen der Ortsplanungsrevision auszuscheidende Gewässerraum wird dabei berücksichtigt.

Parkierung

Nutzungskonflikt 4 Obwohl das Gebiet Seeland mit einem grossflächigen und bewirtschafteten Parkplatz sowie einem temporär zur Verfügung stehenden Überlaufparkplatz ausgestattet ist, entstehen teilweise Engpässe bei den Parkierungsmöglichkeiten. Der Parkplatz wird von zahlreichen Nutzergruppen (Sportclubs, Camping-, Restaurant-, Badegäste etc.) genutzt und dessen Auslastung ist stark von der Saison sowie der Witterung abhängig. Demnach entstehen die grössten Kapazitätsengpässe an schönen Sommertagen während des Wochenendes. Parkplatzsuchende müssen teilweise abgewiesen werden, wonach diese auf weiter entfernte Parkierungsmöglichkeiten ausweichen.

Die vorgesehene Nutzungsintensivierung im Gebiet Seeland erfolgt primär ausserhalb der bisherigen Hauptnutzungsphase. Trotzdem erhöht sich das Risiko von Parkplatzengpässen, insbesondere weil der Überlaufparkplatz durch die geplante Campingerweiterung an Kapazität einbüsst. Aus diesem Grund wird für die Baubewilligung der für die Nutzungserweiterung erforderlichen Bauten- und Anlagen ein Mobilitätskonzept vorausgesetzt. Dieses soll die Fahrtenzahl, die Parkierungsthematik sowie weitere verkehrstechnische Belangen klären und entsprechende Lösungen aufzeigen.

Im Weiteren gilt es für potentielle und sporadisch stattfindende Events, etwa von Seiten der SLRG, veranstaltungsspezifische Lösungen zu finden. Die Förderung des Langsamverkehrs und/oder Shuttlebuss-Angebote ab Bahnhof Sempach Station gilt es zu prüfen.

1.6.3 Ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung

Eingangssituation Seeland Sempach

Die heutige Eingangssituation in Richtung See ist verbesserungswürdig und soll adäquater gelöst werden. Das geplante Vorhaben zur Weiterentwicklung des Seelands baut auf dem Bestand der Infrastrukturbauten auf und bindet die über Jahre entstandenen Einzelbauten zu einer Einheit zusammen. Eine Staffelung der Gebäude in Höhe und Lage ermöglicht dabei städtebauliche Hierarchien und lässt angemessene Gebäudeproportionen in Anbetracht des Bestandes zu. Somit bietet die Entwicklung im Gebiet Seeland die Chance eine architektonische Verbesserung herbeizuführen und die städtebauliche Situation zu klären.

Glamping-Nutzung

Betreffend den Ausbau des «Glamping»-Angebots sind in den entsprechenden Bereichen innerhalb des Campings diverse neue Mietunterkünfte geplant. Dabei wird bewusst auf das Ortsbild geachtet und standardisierte Unterkünfte gewählt, die sich in die natürliche Umgebung einbetten.

Grün- und Freiräume

Im Weiteren bleiben die bestehenden Grünstrukturen bestehen, da im Rahmen der vorliegenden Planung kaum zusätzlichen Freiflächen bebaut bzw. beansprucht werden.

Qualitätssicherung

Für gewisse Bereiche des Seelands wird die maximale Gesamthöhe auf 8.00 m erhöht. Eine solche ist jedoch nur zulässig, sofern die Verträglichkeit des Baus bzw. dessen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR nachgewiesen werden kann.

1.6.4 Mobilitätsnachweis

Das über die Seelandstrasse erschlossene Gebiet Seeland weist bereits heute eine grosse Nutzungsvielfalt auf, welche ein entsprechendes Verkehrsaufkommen generiert. Neben dem Campingplatz, dem Restaurant sowie der Badi, erzeugen auch diverse Sportveranstaltungen und insbesondere der FC Sempach zahlreiche Fahrten, welche grösstenteils über den grossflächigen und bewirtschafteten Parkplatz abgewickelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Nutzungsintensivierung im Seeland lediglich zu einer verhältnismässig kleinen Verkehrszunahme führen wird. Im Weiteren ist diese saisonal bedingt und lediglich an vereinzelten Tagen, beispielsweise bei Grossanlässen von Seiten der SLRG, spürbar erhöht.

Korporation

Das Angebot der Badi sowie des Restaurant bleibt in heutiger Form mehr oder weniger bestehen, wonach diese Nutzungen kein zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren.

Durch die neuen Gruppenunterkünfte ist hingegen mit einer geringfügigen Verkehrszunahme zu rechnen. Sofern diese nicht durch eine Veranstaltung von Seiten der SLRG belegt werden, ist pro Woche mit 5 - 10 Autos à 2.2 Fahrten sowie maximal einem Car à 2 Fahrten zu rechnen. Somit steigt das Verkehrsaufkommen um ca. 13 - 24 Fahrten pro Wochen.

SLRG

Ausgehend von den ausgewiesenen Zahlen gemäss Machbarkeitsstudie ist der entstehende Mehrverkehr im Gebiet Seeland grösstenteils auf die Angebotserweiterung durch die SLRG zurückzuführen. Besonders schwer fallen dabei die sporadisch stattfindenden Wettkämpfe ins Gewicht (ca. 3 Veranstaltungen à 300 Personen pro Jahr). Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass ein Grossteil der Teilnehmenden in Mannschaftsbusen anreisen wird. Im Weiteren erhöht sich der entstehende Mehrverkehr auch durch die Kurs- und Ausbildungsangebote (10 bzw. 15 Veranstaltungen à ca. 20 Personen). Für spezielle und vereinzelt stattfindende Grossanlässe lässt sich der entstehende Mehrverkehr kaum herleiten.

Zur Ermittlung einer Bandbreite an zusätzlich entstehenden Fahrten werden die hiervoor genannten Zahlen berücksichtigt. Im Weiteren wird eine Bandbreite an Personen angenommen, welche mit dem ÖV anreisen (Mannschaftsbusse bei Wettkämpfen werden dabei in dieser Kategorie berücksichtigt). Im Weiteren wird angenommen, dass im Schnitt 2.2 Personen in einem Fahrzeug anreisen und jedes Fahrzeug zwei Fahrten generiert (An- und Abreise), da die entsprechenden Personen den Tag über im Seeland verweilen und/oder in den Gruppenunterkünften übernachten. Wie in der Tabelle hiernach aufgeführt ist anzunehmen, dass die Angebotserweiterung der SLRG einen Mehrverkehr von 600 - 854 Fahrten pro Jahr generieren wird (exklusiv einzelner Grossveranstaltungen).

	Anzahl/ Jahr	Teiln./ Anlass	Pers./ Jahr	Pers. d. mit ÖV anreisen	Pers. d. mit PKW anreisen	Pers./ PKW	Fahrten/ PKW	Fahrten total
Wettkampf	3	300	900	40 - 60 %	360 - 540	2.2	2	327 - 491
Training	10	20	200	20 - 40 %	120 - 160	2.2	2	109 - 145
Ausbildung	15	20	300	20 - 40 %	180 - 240	2.2	2	164 - 218
Total	28	340	1'400	33 - 53 %	660 - 939	2.2	2	600 - 854

Tab. 5 Herleitung der Fahrtenzahl durch das neue Nutzungsangebot von Seiten der SLRG

Für spezielle und vereinzelt stattfindende Grossanlässe lässt sich der entstehende Mehrverkehr kaum abschätzen. Dazu sind veranstaltungsspezifische Lösungen zu suchen. Denkbar ist die Nutzung des Überlaufparkplatzes im südlichen Bereich des Seelands oder im Bereich der Seevogtei. Ein Shuttlebus-Angebot ab Bahnhof Sempach ist ebenfalls in Betracht zu ziehen.

TCS

Durch das neue Konzept des TCS-Campings, inklusive der geplanten Erweiterungsfläche, kann die maximale Auslastung von heute 95'000 Übernachtungen auf rund 103'000 Übernachtungen pro Saison erhöht werden. Einhergehend ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass neu zusätzliche 30 «Glamping»-Plätze angeboten werden. Durch die damit einhergehende Verlegung der bisher am Standort bestehenden Saisonplätze in den Bereich der Camping-Erweiterung ist keine Verkehrszunahme zu erwarten. Hingegen wird dadurch die Kapazität des insbesondere an den Spizentagen der Badesaison genutzten Überlaufparkplatzes etwas reduziert.

Für die Ermittlung der zusätzlichen Fahrtenzahl, generiert durch die Erweiterung des «Glamping»-Angebots, wird die Betriebszeit von 240 Tagen in Hauptsaison (Mitte Juni - Mitte August), Zwischensaison (Anfang Mai - Mitte Juni / Mitte August - Ende September) und Nebensaison (Anfang März - Ende April / Oktober) unterteilt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die 30 «Glamping»-Plätze in der Hauptsaison zu 90 - 100 %, in der Zwischensaison zu 50 - 70 % und zur Nebensaison zu 20 - 50 % ausgelastet sind. Im Weiteren wird in der Berechnung geschätzt, dass jeder zusätzliche «Glamping»-Platz im Schnitt 1.2 Fahrten pro Tag generiert. Somit entstehen pro Jahr ca. 4'212 - 6'048 Fahrten pro Saison oder durchschnittlich 18 - 25 Fahrten pro Tag.

Saison	zusätzliche Plätze	Fahrten / Platz u. Tag	Dauer der Saison	Auslastung	Fahrten / Saison	Fahrten / Tag
Hauptsaison			60 Tage	90 - 100 %	1944 - 2160	32 - 36
Zwischensaison	30	1.2	90 Tage	50 - 70 %	1620 - 2268	18 - 25
Nebensaison			90 Tage	20 - 50 %	648 - 1620	7 - 18
Total	30	1.2	240 Tage	49 - 70 %	4212 - 6048	18 - 25

Tab. 6 Herleitung der zusätzlichen Fahrtenzahl durch die Erweiterung der «Glamping»-Nutzung

Bei der Berechnung nicht berücksichtigt sind die zusätzlichen Fahrten, welche durch die Saisonverlängerung von 210 auf 240 Tage entstehen (exklusive Erweiterung «Glamping»-Angebot). Das zusätzliche Verkehrsaufkommen bezieht sich jedoch auf die Nebensaison, in welcher die Camping-Auslastung und die Besucherzahl im Seeland generell, eher gering ist.

Die Campinggäste werden ihr Fahrzeug grundsätzlich auf dem Campingareal parkieren. Allfällige Zweitautos und Tagesbesucher benutzen den bestehenden Parkplatz der Korporation. Von Seiten des Campingplatzes wird der Bedarf an Parkplätzen deshalb kaum steigen.

Fazit

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass sich der entstehende Mehrverkehr im Gebiet Seeland in Grenzen hält. Eine starke Zunahme an Fahrten ist lediglich an vereinzelt Tagen, während Grossanlässen oder Wettkämpfen von Seiten der SLRG, zu erwarten. Mit dem grossflächigen Parkplatz sowie den in Sempach bestehenden Überlauf-Parkings (Seeland und Seevogtei) bestehen genügen Parkierungsmöglichkeiten.

Mobilitätskonzept Da sich die Auswirkungen auf den Verkehr zum aktuellen Zeitpunkt nur schwer abschätzen lassen, wird zur Erteilung der entsprechenden Baubewilligung ein Mobilitätskonzept vorausgesetzt. In diesem gilt es den entstehenden Mehrverkehr, die Parkplatzsituation sowie weitere verkehrstechnische Belangen im Detail aufzuzeigen bzw. entsprechende Lösungen zu präsentieren.

1.7 Bauzonenkapazität

Durch die Änderungen entstehen keine neuen Einwohnerkapazitäten. Auch eine relevante Zunahme der Arbeitsplätze infolge der Nutzungsintensivierung im Gebiet Seeland ist nicht zu erwarten.

1.8 Mehrwertabgabe

Das Areal ist nicht mehrwertabgabepflichtig, da es sich weder um eine Einzonung handelt (§105 Abs. 3 PBG) noch um ein Gebiet mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht. Auch geht mit der vorliegenden Planung kein Erlass oder eine Änderung eines Bebauungsplans (§105 Abs. 3bis PBG) einher.

2. Teil II: Änderung Grundstück Nr. 1070, Autobahnausfahrt

2.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Centralschweizerische Kraftwerke AG (CKW) betreibt auf der Parzelle Nr. 1070 eine Unterstation, welche unmittelbar neben dem Autobahnkreisel liegt und sich innerhalb Landwirtschaftszone befindet. Die Verteilstation (Unterstation Sempach) ist für die Stromversorgung von zentraler Bedeutung und in der Langfristplanung der CKW als zwingend notwendig bezeichnet. Im Weiteren ist die Unterstation als dauerhaftes Baurecht ausgestaltet (im Eigentum des Kantons Luzern). Ein alternativer Standort ist praktisch ausgeschlossen.

Da sich die Parzelle Nr. 1070 innerhalb der Landwirtschaftszone befindet, sind für allfällige Umbauarbeiten oder einen allfälligen Ersatz der Verteilstation aufwändige Bewilligungsverfahren erforderlich. Aus diesem Grund ist die CKW im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung an die Stadt Sempach herangetreten und stellte das Gesuch, die Unterstation in eine geeignete Bauzone zu überführen bzw. einzuzonen.

Im Weiteren besteht auf der Parzelle Nr. 1070 ein limitiertes und gut ausgelastetes Park + Pool Angebot mit ca. acht Parkplätzen. Pendler aus der Region parkieren ihr Fahrzeug und fahren in Fahrgemeinschaften weiter zu ihrem Arbeitsplatz, der sich grösstenteils im Raum Luzern befindet. Dieses Angebot soll gemäss Massnahmenblatt P3 «Park + Pool Autobahnzubringer» des Verkehrsrichtplans gefördert und bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

Der Kanton Luzern als Grundeigentümer ist über das Vorhaben informiert und unterstützt eine Einzonung des Grundstücks.

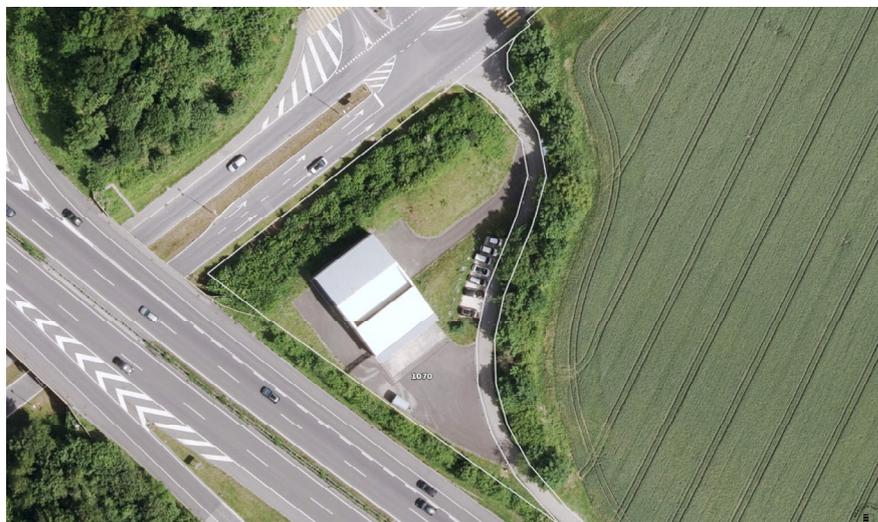


Abb. 14 Bestehende Situation Grundstück Nr. 1070

2.2 Vorhaben

Die CKW hat aktuell keine Bauabsichten. Die Einzonung dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherheit für potentielle Erneuerungen bzw. Erweiterungen.

Gemäss Verkehrsrichtplan ist es der Stadt hingegen ein Anliegen, die bereits bestehende Park + Pool-Anlage zu fördern bzw. bei Bedarf weiter ausbauen zu können. Diesem Anliegen wird mit der Einzonung der Parzelle Nr. 1070 in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) Rechnung getragen.

2.3 Anpassung der Ortsplanung

2.3.1 Teiländerung Zonenplan



Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan Grundstück Nr. 1070 / Autobahnausfahrt: alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts) mit Perimeter der Zonenplanänderung (rot)

2.3.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Das Bau- und Zonenreglement bedarf aufgrund der neuen Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) einer Anpassung bzw. Ergänzung. Dazu wird Anhang 5 um die neue ÖZ «o» mit entsprechender Zweckbestimmung ergänzt.

Bislang galt für sämtliche Zonen für öffentliche Zwecke in Sempach die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II, weshalb diese direkt im entsprechenden BZR-Artikel geregelt war (Art. 12 BZR Abs. 3). Die zulässige Nutzung in der ÖZ «o» (Verteilstation Stromversorgung, Park + Pool) ist jedoch als mässig störend einzustufen, ausserdem grenzt das Areal an die Autobahn, weshalb die Zone der ES III zuzuordnen ist. Mit der Einzonung einhergehend wird daher Art. 12 angepasst und die ES neu in Anhang 5 individuell pro Zone festgelegt. In diesem Zuge wurden auch die Festlegungen der ES für die bestehenden ÖZ «a» bis «n» nochmals überprüft, was zu folgenden Änderungen führt:

- Zonen «b» und «i»: Die Parkplätze stellen lärm erzeugende Anlagen dar und werden daher der ES III zugeteilt.
- Zonen «e», «f» und «g»: Auf diesen Arealen sind gewerbliche Nutzungen zugelassen, welche grundsätzlich einer ES III zuzuordnen sind. Zudem grenzen die Arealen an die Altstadt sowie die spezielle Mischzone See-

strasse, welche ebenfalls der ES III zugeordnet sind. Die Zone «h» wird hingegen in der ES II belassen, um bei einer allfälligen Veränderung künftige Bewohner/Nutzer besser vor Lärm zu schützen.

- Zonen «l», «m» und «n»: Auch hierbei handelt es sich um gewerbliche bzw. als mässig störend einzustufende Nutzungen, welche daher der ES III zugeteilt werden.

Bei den übrigen Zonen handelt es sich um Wohnnutzungen bzw. um nicht störende Nutzungen (Alterswohnen, betagtes Wohnen mit öffentlichen Dienstleistungen, kirchliche Bauten etc.), welche daher in der ES II belassen werden. Die Zuteilung der Zone «j» (Schule, Kultur, Sport) zur ES II wurde im Rahmen des Schulhaus-Neubaus geklärt.

Die vorgesehenen Änderungen im Bau- und Zonenreglement sind nachfolgend ersichtlich. Dabei sind die Änderungen ~~schwarz durchgestrichen~~ bzw. **rot** dargestellt:

Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 5 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Der Stadtrat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe # **gemäss Anhang 5**.

Anhang 5: Zonen für öffentliche Zwecke

Nr.	Bezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
a	Zone Meierhöfli	Alterswohnheim, Alterswohnungen	II
b	Zone Dreiangel	Parkplatz	# III
c	Zone Büelgass	kirchliche Bauten und Friedhof, Jugendhaus	II
d	Zone Eicherstrasse	betagtes Wohnen mit öffentlichen Dienstleistungen	II
e	Zone Alleestrasse	kulturelle und gewerbliche Nutzungen in Kleinbauten	# III
f	Zone Seeallee/ Seestrasse	Festhalle, Parkplatz, kulturelle Bauten und Anlagen, Restaurationsbetrieb, Wohn- und gewerbliche Bauten	# III
g	Zone Seevogtei/ Scheune	landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im bestehenden Bauvolumen	# III
h	Zone Seevogtei/ Luzernerstrasse	soziale und schulische Institutionen	II
i	Zone Seevogtei	Parkplätze	# III
j	Zone Felsenegg/Tor- matt/Schneggenrain/ Darrenmatt/Waldegg	Schule, Kultur, Sport	II

k	Zone Kreuzkapelle	Kirchliche Bauten	II
l	Zone Seeland	ARA	# III
m	Zone Vogelwarte	dem Stiftungszweck dienende standortgebundene Bauten, naturnahe Umgebungsgestaltung	# III
n	Zone Seewasserwerk	Seewasserwerk	# III
o	Zone Autobahn- ausfahrt	Verteilstation Stromversorgung, Park + Pool	III

2.4 Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange

2.4.1 Berücksichtigung übergeordneten Rechts

Die geplante Einzonung tangiert das übergeordnete Recht in zwei Bereichen, welche wie folgt zu berücksichtigen sind:

Baulinie Nationalstrasse

Die Parzelle Nr. 1070 wird durch die Nationalstrassen-Baulinie Abschnitt Sursee - Rothenburg tangiert. Der Bereich innerhalb der Baulinie gilt es von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Hecke

Entlang der Autobahnböschung befindet sich die im Zonenplan bzw. im Bau- und Zonenreglement (Anhang 9) bezeichnete Hecke «H35». Hecken sind gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) auf bundesrechtlicher Ebene geschützt. Im weiteren gilt es gemäss Art. 30 BZR die Hecke zu erhalten und pflegen. Zudem hat der Grundeigentümer diese bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen.



Abb. 16 Bestehende Situation Grundstück Nr. 1070; grau umrandet: Parzelle Nr. 1070; rot strichpunktiert: Strassenbaulinie; grün Punktiert: Hecken- und Baumhecken

2.4.2 Verkehr

Die Park + Pool-Anlage ist bestehend und soll lediglich in geringfügigem Masse erweitert werden, wonach kein erheblicher Mehrverkehr zu erwarten ist.

2.5 Bauzonenkapazität

Bei der vorliegenden Einzonung handelt es sich um eine Zone für öffentliche Zwecke (öZ). Diese hat keine Auswirkung auf die Bauzonenkapazität.

2.6 Mehrwertabgabe

Eigentümer der Parzelle Nr. 1070 ist der Kanton Luzern. Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von §5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von einer Abgabe befreit.

3. Teil III: Verfahren

3.1 Stand der Ortsplanung Sempach

Die Ortsplanung der Stadt Sempach wird derzeit gesamthaft revidiert. Mit der revidierten Ortsplanung werden die Grundlagen für ein attraktives und lebenswertes Sempach auch für künftige Generationen geschaffen. Gleichzeitig werden die Planungsinstrumente an die aktuellen übergeordneten Vorgaben angepasst (kantonaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz, Gewässerschutzgesetzgebung etc.).

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte der Ortsplanungsrevision erfolgte vom 2. September bis 2. Dezember 2019. Parallel erfolgte die Vorprüfung der Unterlagen durch den Kanton. Das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat zur revidierten Ortsplanung mit Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2020 Stellung genommen.

3.2 Verfahren und Termine Teilrevision Seeland / Autobahnausfahrt

Die Absichten für die Entwicklung im Gebiet Seeland haben sich erst im Verlauf des Sommers 2019 konkretisiert, weshalb eine Integration in die zu diesem Zeitpunkt kurz vor der Mitwirkung stehende Gesamtrevision nicht mehr möglich gewesen wäre, ohne diese zu verzögern. Das Anliegen, eine Einzonung des Grundstücks Nr. 1070 an der Autobahn zu prüfen, wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung formuliert. Der Stadtrat hat daher entschieden, die beiden Planungen gemeinsam im Rahmen einer parallel laufenden Teilrevision zu führen mit dem Ziel, diese zu einem späteren Zeitpunkt in die Gesamtrevision der Ortsplanung zu integrieren (vgl. Ziffer 3.3).

Es sind folgende Termine vorgesehen:

- | | |
|--|--------------------------------|
| – Vertiefung Machbarkeitsstudie Seeland | März/April 2020 |
| – Entwurf Planungsinstrumente | Mai 2020 |
| – Verabschiedung durch Stadtrat zu Händen
öffentlicher Mitwirkung/kantonaler Vorprüfung | 10.06.2020 |
| – Eingabe kantonale Vorprüfung | Mitte Juni 2020 |
| – Öffentliche Mitwirkung | 02.07.-31.08 2020 |
| – Sprechstunde im Rahmen der Mitwirkung | 19.08.2020,
18.30-20.00 Uhr |
| – Vorliegen Vorprüfungsbericht | Ende August 2020 |

3.3 Öffentliche Auflage und Verabschiedung Ortsplanung

Ziel ist es, die vorliegende Teilrevision zusammen mit der generellen Ortsplanung in die öffentliche Auflage zu geben. Aufgrund des Planungsstandes ergeben sich folgende Zieltermine:

- Öffentliche Auflage (im Rahmen der Gesamtrevision) 4. Quartal 2020
- allfällige Einspracheverhandlungen 1. Quartal 2021
- Erarbeitung Botschaft 2. Quartal 2021
- Gemeindeversammlung 2. Semester 2021

Anhang: Machbarkeitsstudie der B2G Architekten

Anhang A Machbarkeitsstudie Seeland

B2G ARCHITEKTEN

Projekt: 649 – Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach
Baufirmen: Korporation Sempach | Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft | TCS Camping Sempach

MACHBARKEITSSTUDIE SEELAND

Freitag, 05. Juni 2020

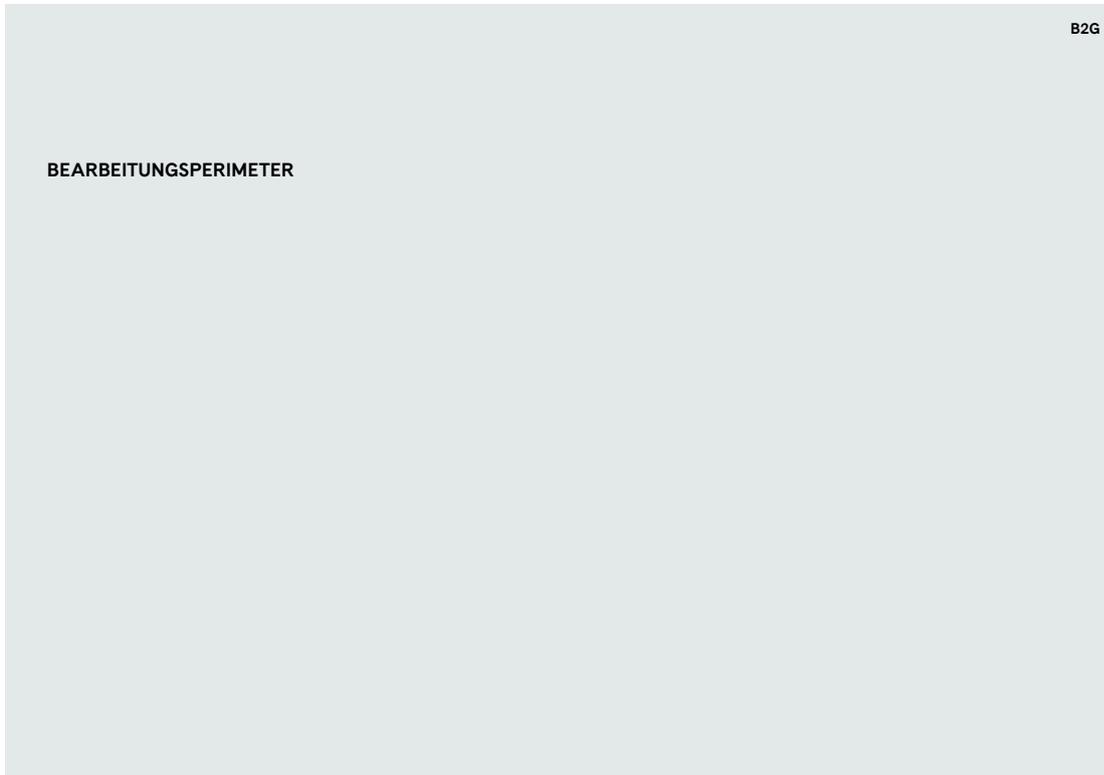
Tel. 041 462 90 90
Web. www.b2garchitekten.ch
Mail. info@b2garchitekten.ch

B2G ARCHITEKTEN SIA AG
Hildstridenstrasse 2
6204 Sempach

B2G

INHALT

- Bearbeitungsperimeter
- Entwicklungsschritte
- Machbarkeit
- Grundrisslayout
- Analogien | Stimmungsbild



B2G



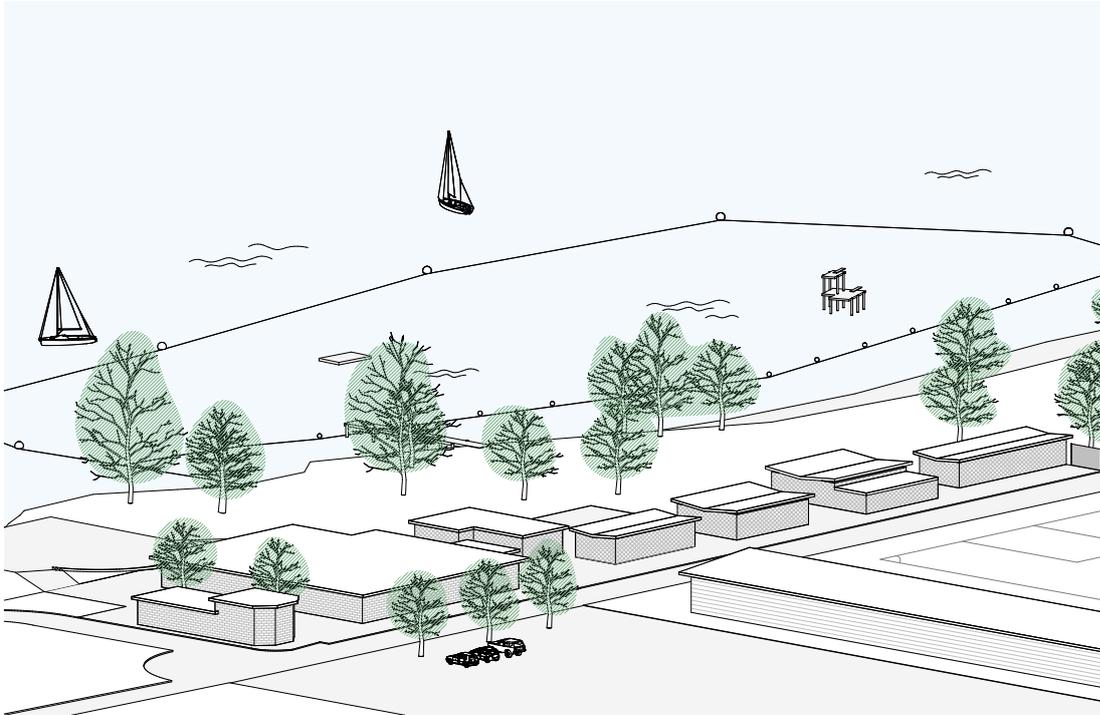
BEARBEITUNGSPERIMETER
05.06.2018

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

B2G

ENTWICKLUNGSSCHRITTE

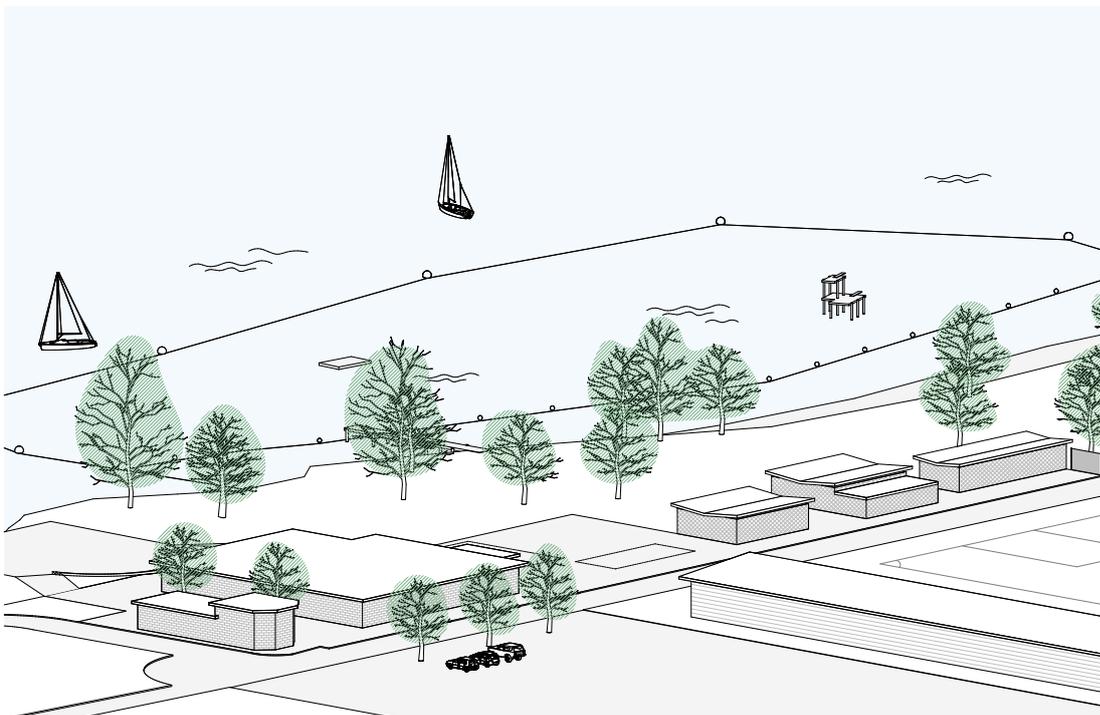
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 1
05.06.20 | YB

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

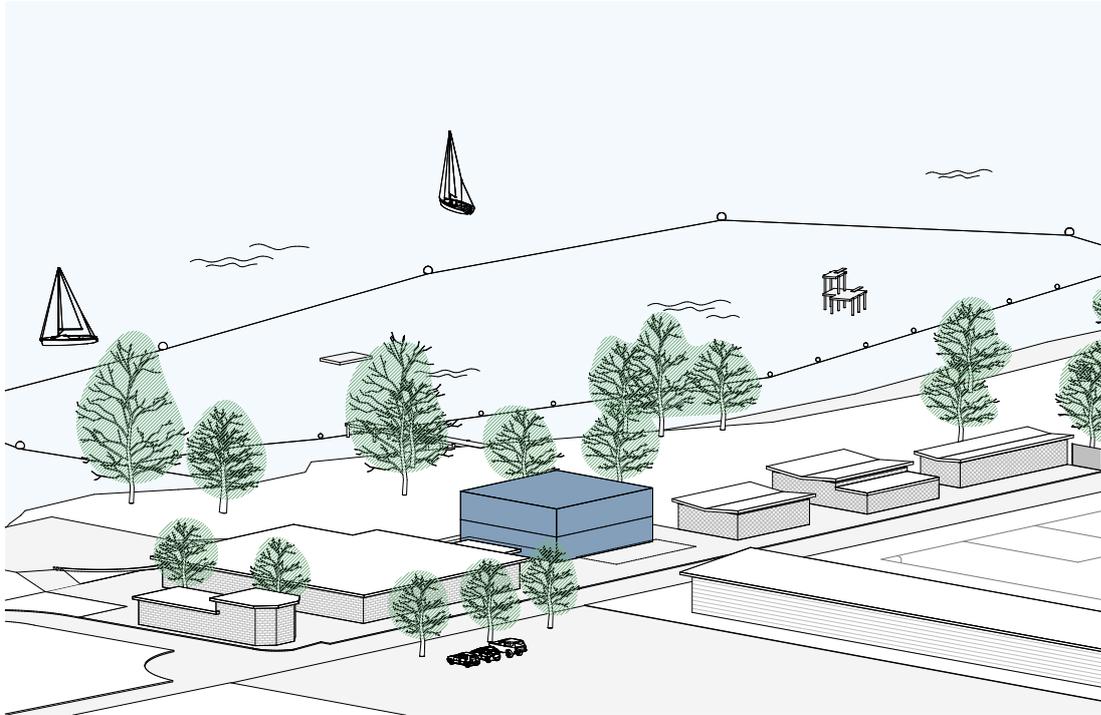
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 2
05.06.20 | YB

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

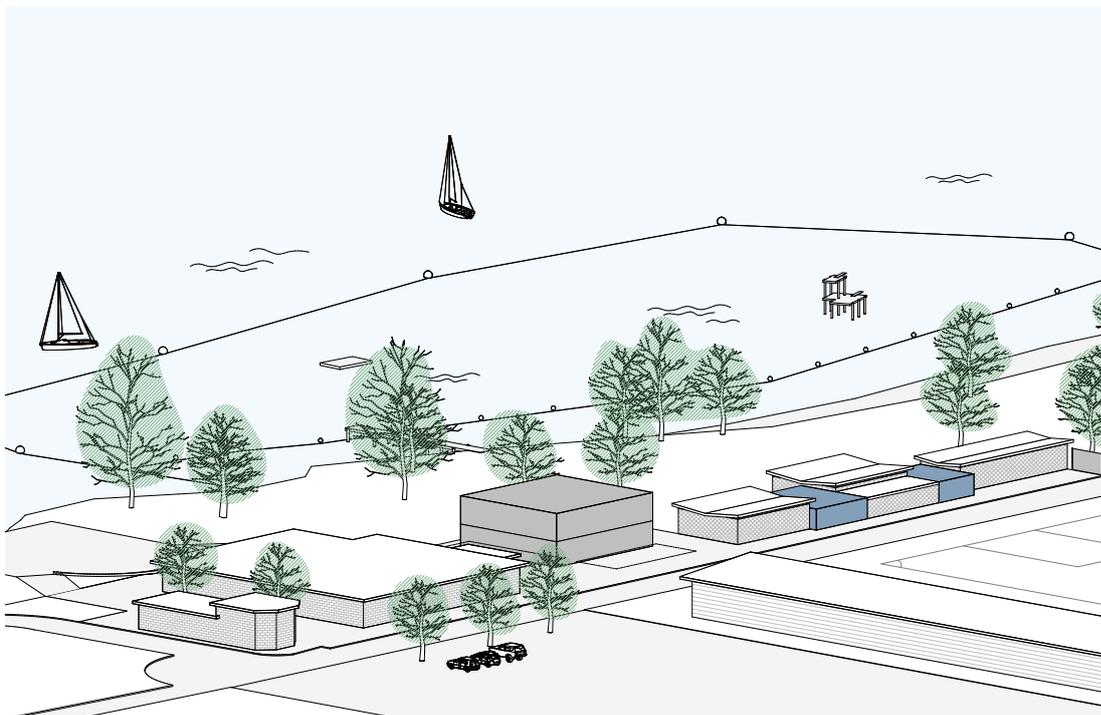
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 3
05.06.20 | YB

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

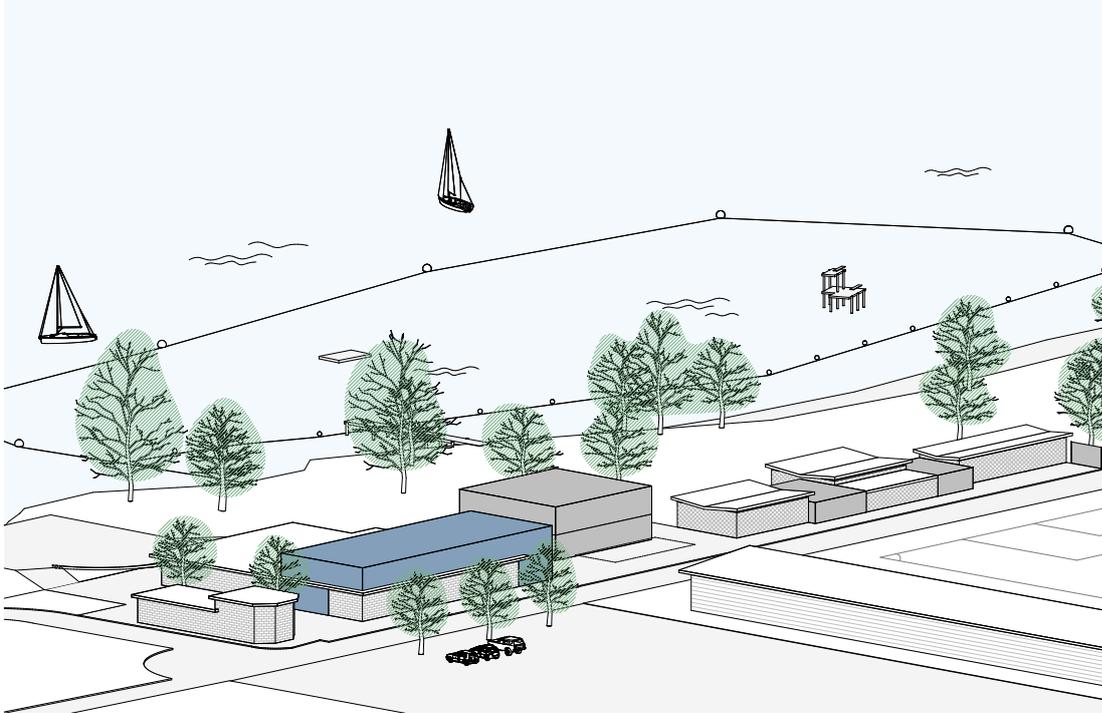
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 4
05.06.20 | YB

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

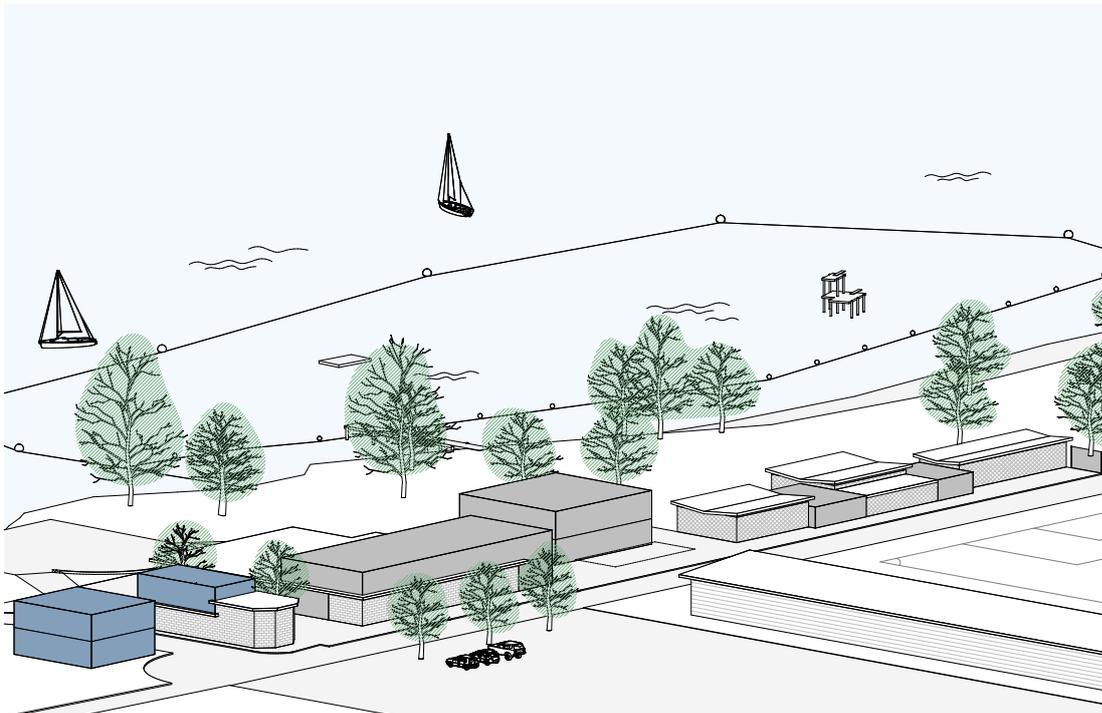
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 5
05.06.20 | YB

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

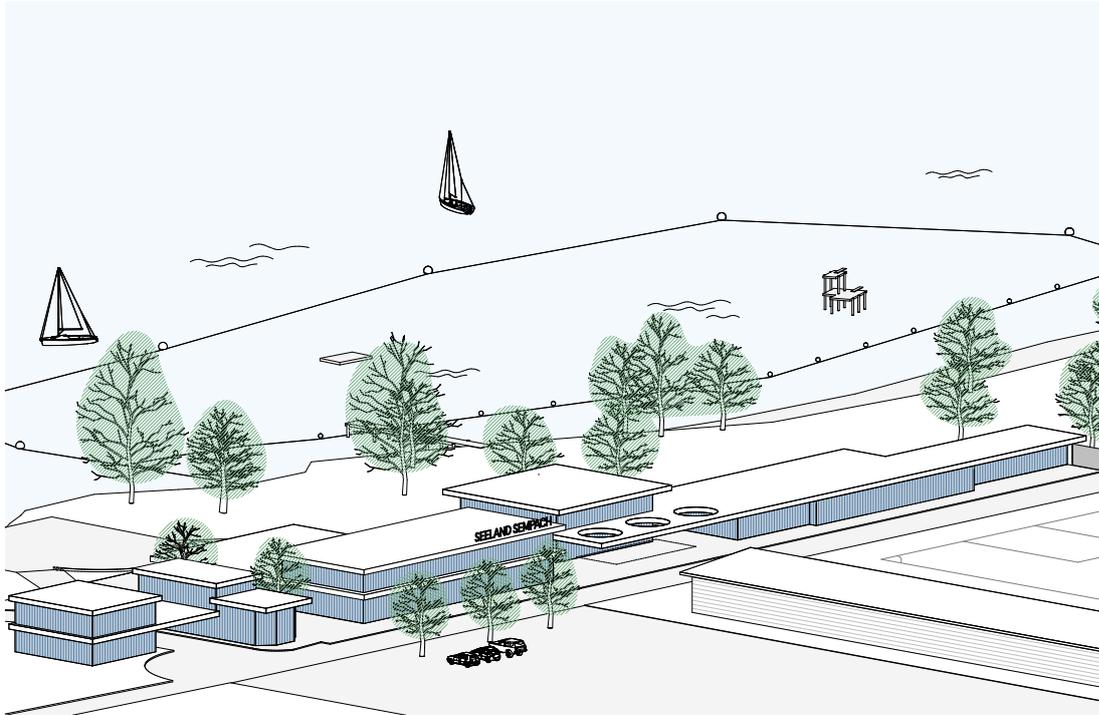
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 6
05.06.20 | YB

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

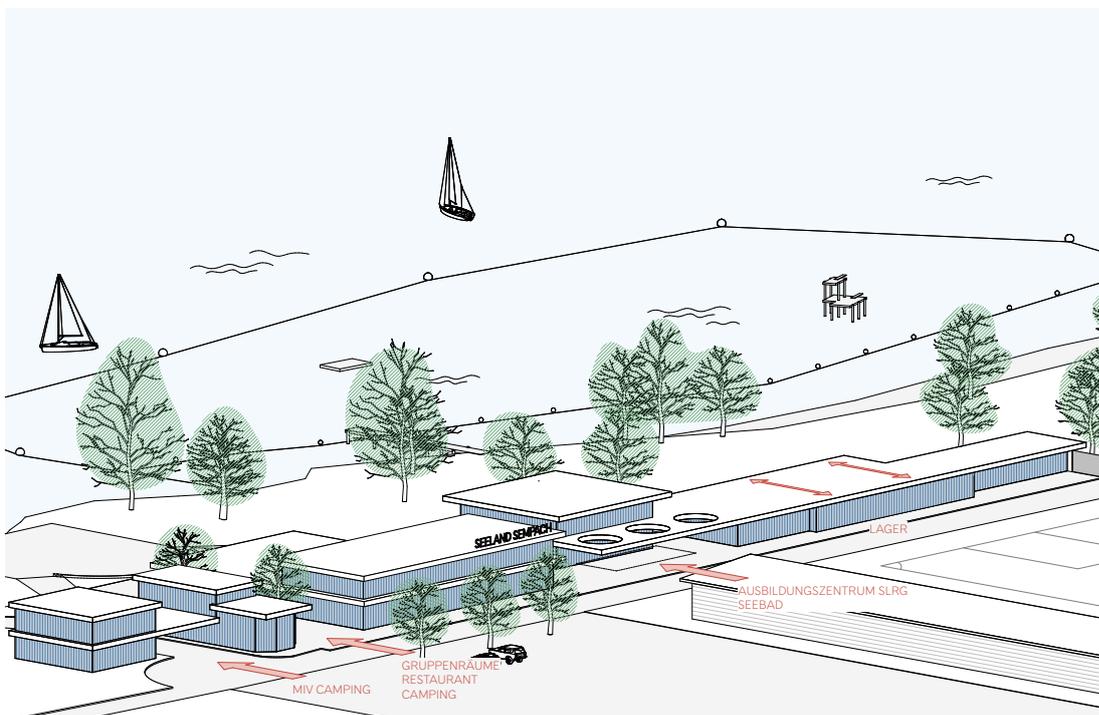
B2G



ENTWICKLUNGSSCHRITT 7
05.06.20 | YB

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

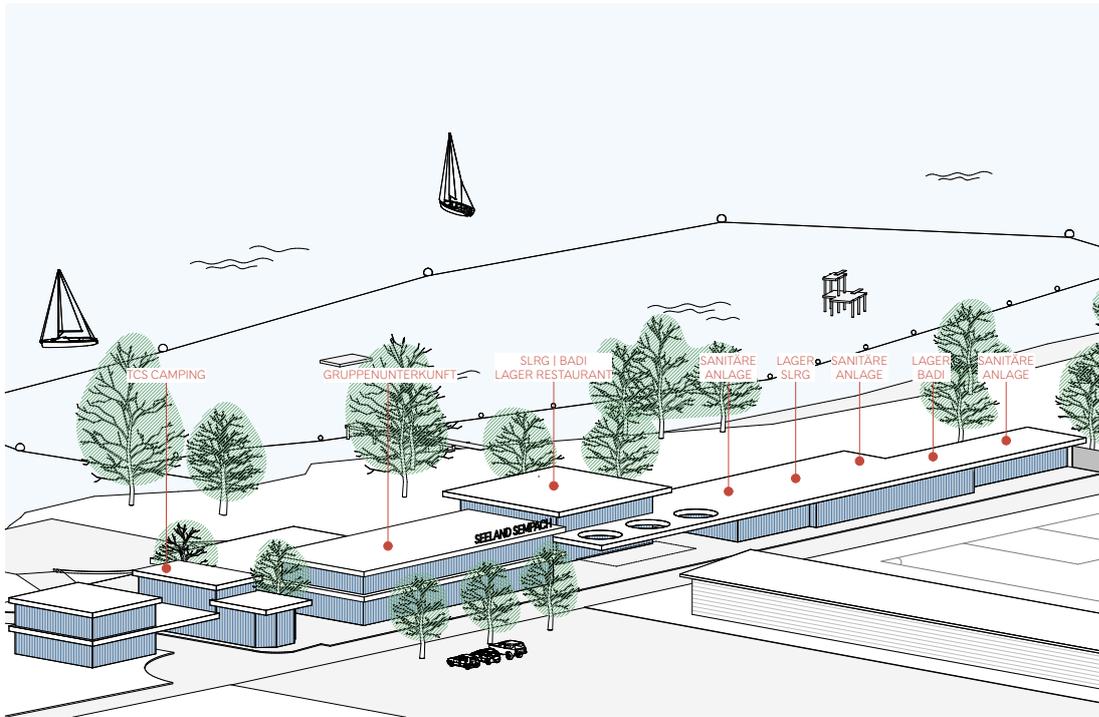
B2G



ERSCHLIESSUNG
05.06.20 | YB

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

B2G



NUTZUNG
05.05.2019

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

B2G

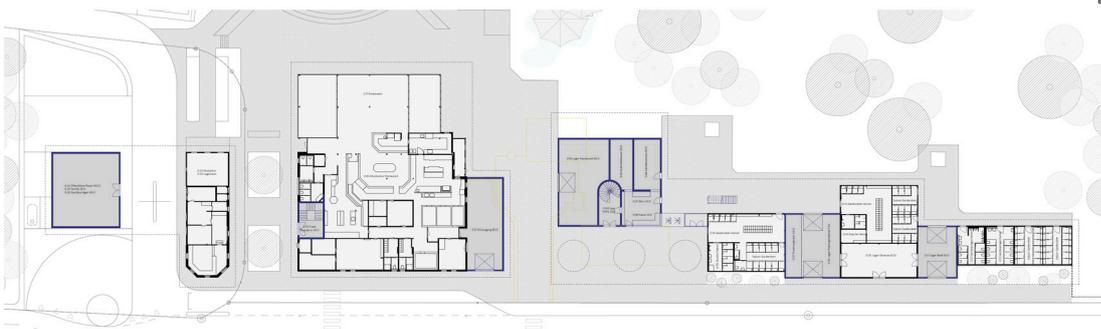
MACHBARKEIT

B2G



SITUATION
05.06.2011/B

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach



BENE 01 ERDGESCHOSS
05.06.2011/B

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach



BENE 02 1. OBERGESCHOSS
05.06.2011/B

Ausbildungszentrum SLRG | Seeland | 6204 Sempach

B2G

ANALOGIEN

B2G



Lido Samen



Limmatplatz Zürich

B2G ARCHITEKTEN

B2G

Inhalt

1. Ausgangslage	3-5
2. Standortevaluation	5-6
3. Ziele	6-8
4. Nutzerbedürfnis	9-10
5. Nutzungsanforderungen	10-11
6. Nutzungsintensivierung	11-12
7. Konzept	12-14
8. Raumprogramm	15-18
9. Machbarkeitsstudie	18-19

BERICHT MACHBARKEITSSTUDIE SEELAND SEMPACH

Objekt 649 – SLRG Ausbildungszentrum | Seeland Sempach
Sempach 05. Juni 2020

Auftraggeber
KORPORATION SEMPACH
SLRG Schweizerische Lebensrettungsgesellschaft
TCS Camping Sempach

Auftragnehmer
B2G ARCHITEKTEN SIA AG
Hildisriederstrasse 2
6204 Sempach

Teil 041 462 90 90
Mail info@bzgarchitekten.ch
Web www.bzgarchitekten.ch

B2G ARCHITEKTEN SIA AG
Hildisriederstrasse 2
6204 Sempach

05. Juni 2020

- 2 -

1. Ausgangslage

Das Gebiet Seeland Sempach liegt am süd-östlichen Ufer des Sempachersees und ist für die Region oberer Sempachersee das Sinnbild für Freizeit, Sport und Tourismus. Ein Teil des Gebiets wird für Sportanlagen und deren Infrastruktur sowie als öffentlicher Parkplatz genutzt. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des nachfolgenden Bearbeitungsperimeters.

Der übrige Teil des Gebiets Seeland bildet den Rahmen für die vorliegende Machbarkeitsstudie und beinhaltet eine Fläche von 87'300 m², welche heute als Campinganlage, als Seebad bzw. als öffentlich zugängliches Restaurant genutzt wird. Während der Sommersaison zählt das Seeland rund 50'000 Badegäste, 95'000 Übernachtungen auf dem Camping und rund 170'000 Besucher im Restaurant. Wobei die Badl auch von den Campinggästen und das Restaurant von den Bade- sowie Campinggästen besucht wird.



Querschnitt Gebiets Seeland Sempach

05. Juni 2020

- 3 -

AREAL TCS CAMPING

Auf dem Areal Seeland wird seit 1959 ein öffentlich zugänglicher Camping geführt, dessen Infrastruktur in den letzten Jahrzehnten laufend den Bedürfnissen der Nutzer angepasst wurde. Dank seiner Lage sowie dem Ausbaustandard, gehört der TCS Camping Sempach heute zu den 100 beliebtesten Campings in Europa. Ein Alleinstellungsmerkmal, welches nur mit einem weiteren Camping in der Schweiz geteilt werden muss.

Das hohe Potenzial vom heutigen 4-Sterne Camping zeigt die starke Übernachtungszunahme in den letzten Jahren. Im Jahr 2015 wurden rund 75'000 Übernachtungen gezählt. 2016-17 konnten die Buchungen pro Jahr jeweils um 2500 gestiegen werden. Auf Grund des sehr warmen Sommers im Jahr 2018 stiegen die Übernachtungen auf rund 95'000 (davon 27'000 Saison-Übernachtungen), welche im Jahr 2019 gehalten werden konnte – einen Anstieg von mehr als 25% der Übernachtungen gegenüber 2015.

Eine Buchungszahl, die die aktuelle Campinginfrastruktur an ihre Grenzen bringt. Ein zusätzlich stützender und einer der den TCS Camping Sempach zum Handeln bewegt, ist die steigende Nachfrage an Camper-Kleinbusse. Im Jahr 2019 sind die Schweizer Zulassungen für Camper um rund 12% gegenüber dem 2018 gestiegen. Dazu kommt, dass auch immer mehr Familien mit einfachen Zelten unterwegs sind. Nicht selten reisen diese Gäste mit dem Fahrrad, mit ÖV oder gar zu Fuss an. Gerade die Kunden mit einfacher Campingausrüstung haben entsprechend höhere Ansprüche an die Campinginfrastruktur.

Die Kundengruppe, welche zwar auf die eigene Campingausrüstung aber nicht aufs Campingleben verzichten will, wächst ebenfalls rasant. Der „Glamping“-Kunde wünscht eine komfortable Mietunterkunft, teilweise mit Heizung, Küchenausstattung und WC. Dieser Trend ist seit Jahren international und seit einigen Jahren auch in der Schweiz zu verfolgen.

Der nachfragebedingte Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur und mehr Gebäude auf dem Campingplatz bringt mit sich, dass weniger Fläche zur Bewirtschaftung übrigbleibt. Vor 30 Jahren hatte der Camping in Sempach rund 300 Saisonplätze. Heute gibt es auf der Fläche inklusiv der Erweiterung im Jahr 2007 noch 195 Saisonplätze. Durch den Ausbau der grossen Aa (1994), die neue Einfahrt und das Rezeptionsgebäude (2002), die Renaturierung des Seetufers in der Naturschutzzone (2009) gingen viele Parzellen verloren. Heute beabsichtigt der TCS Camping Sempach, den neuen Bereich in Richtung Seesatz (Süd-Ost) um 30m zu verlängern und mit einer Laubhecke einzufassen.

AREAL SEEBAD

Auf dem Areal Seeland wird seit 1940er Jahre ein öffentliches Seebad geführt, dessen Infrastruktur in den letzten Jahrzehnten periodisch den Nutzerbedürfnissen angepasst wurde. Das Seebad zählt jährlich rund 50'000 Badegäste. Die Mehrheit der Gäste stammen dabei vorwiegend aus der Region und übertreffen jene mit einem längeren Anfahrtsweg. Integraler Bestandteil dieser Badegästekategorie sind die Gäste des TCS Campings, die freien Zugang zum Seebad haben.

Die Nutzerzahl verteilt sich auf rund 80 Badetage je Saison in den Monaten Mai bis September. An heissen Sommertagen ist die Besucherzahl des Seebades dabei mit 3'000 pro Tag maximal ausgeschöpft.

- 4 -

05. Juni 2020

B2G

**AREAL
 SEELAND**

Auf dem Areal Seeland wird seit 1976 ein öffentlich zugängliches Restaurant geführt, dessen Infrastruktur in den letzten Jahrzehnten periodisch den Bedürfnissen der Nutzer angepasst wurde. Die Infrastruktur des Restaurants umfasst zudem total 580 Innen- wie auch Aussenplätze. Das Restaurant ist an sieben Tagen in der Woche vom März bis Oktober und stark reduzierten Öffnungszeiten in den übrigen Monaten nutzbar. An guten Tagen werden dabei über 3'000 und im Jahresdurchschnitt rund 460 Besucher pro Tag gezählt. Gesamthaft nutzen rund 170 000 Kunden während des Jahres das Restaurant.

SLRG Die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) plant in Absprache mit der

Grundigentümerin «Korporation Sempach» ein nationales Sport- und Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen See» am Standort Bad Seeland Sempach zu realisieren. Die Standortevaluation der SLRG hatte vorgängig aufgezeigt, dass sich das Gebiet des Seebads Seeland Sempach mit dem flachen Gewässerzugang (Strand) und die Nähe zum Campus Sursee als optimal für den zusätzlichen Ausbildungsbetrieb eignet. Nach der Realisation wird das «Ausbildungszentrum See» zum Pendant des sich bereits im Betrieb befindenden «Ausbildungszentrums Pool» im Campus Sursee und es entstehen optimale Bedingungen für ein überregional sowie international gedachtes Ausbildungszentrum der SLRG auf zwei anforderungsbedingten Standorten rund um den Sempachersee. Damit entsteht ein Angebot im Bereich Rettungsschwimmsport, dessen Nachfrage in ganz Europa vorhanden ist und das nachvollziehbar durch die SLRG abgedeckt werden kann.

2. Standortevaluation

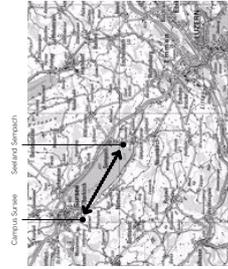
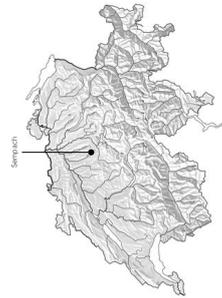
SLRG Das Sport- und Ausbildungszentrum soll zentral gelegen, möglichst einfach durch den ÖV und MIV erreichbar sein und einen stufenlosen Zugang zum Wasser aufweisen. Die Lage des Seebad Sempach erscheint dabei schweizweit zentral. Die gute Erschliessung und ausreichenden Parkplatzmöglichkeiten stärken den Standort zusätzlich. Das Areal der Bad verfügt durch den hohen Strandanteil über einen optimalen und in ausreichender Breite verfügbaren Gewässerzugang. Die unmittelbare Nähe zum vor kurzem fertiggestellten «Sport- und Ausbildungszentrum Rettungsschwimmen Pool» im Campus Sursee ist ein weiterer starker Faktor für den Standortvorteil Seeland Sempach.

Mit der Kombination zwischen «Pool und See» ist die gesamte Ausbildungsbreite der SLRG über zwei nahegelegene Standorte schweizweit abgedeckt. Fachkompetenzen der Experten und Instruktoren sind somit zentralisiert und können in einer hohen Qualität vermittelt werden. Darüber hinaus wird eine zentralisierte Ausbildungsstätte und die dadurch mögliche Steigerung der Ausbildungsqualität die Wahrnehmung der SLRG national als auch international stärken. Das Areal der Bad Seeland Sempach hat sich durch die schnell erkannten Eigenschaften als unabhängigen Exklusivstandort für das neu Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen See» erwiesen.

05. Juni 2020

- 5 -

B2G



Sempach liegt zentral in der Schweiz und ist gut über alle Verkehrswege

Die Nähe zum Campus Sursee ist ein Standortvorteil

3. Ziele

EINFÜHRUNG

Die Korporation Sempach will auch in Zukunft das heutige Areal Seeland einer breiten Nutzerschaft zur Verfügung stellen. Dazu sollen sich die Einzelkomponenten gemäss den sich im Zeitgeist verändernden Nutzer-Anforderungen nachhaltig weiterentwickeln. Zusätzlich erachtet die Korporation Sempach eine Erweiterung im Sinne der Anforderungen des SLRG als erstrebenswert. Sie sieht dabei grosses Synergiepotenzial mit den bestehenden Nutzungsarten.

Die Flächen, welche für die Zukunftsausrüstung des TCS Campings benötigt werden, werden innerhalb des heute bestehenden Campingrasters angeordnet respektive einem 30m Zuschlag in Richtung Seesatz (Süd-Ost) mit den zukünftigen Angeboten neu organisiert.

SLRG

Ziel: Ausbildung und Rettungsschwimmsport

Mit dem neuen Standort in Sempach verfolgt die SLRG im Wesentlichen zwei Schwerpunkte – Ausbildung und Rettungsschwimmsport. Als Kernaufgabe des Ausbildungszentrums sind die Standard-Ausbildungen der SLRG-Module im See für die Grundstufe und für die Experten- und Instruktorenstufe anzusehen. Hierbei ist vorzusehen, dass die Sektionen, die Regionen oder auch internationale Institutionen die jeweiligen Ausbildungen im zukünftigen Ausbildungszentrum regional, national und international anbieten respektive durchführen können. Spezialthemen wie zum Beispiel der Sicherheitssdienst sollen zentral angeboten werden. Funktionale sowie zweckmässige Theorieräume für die jeweiligen Ausbildungen sollen eine interessante und der Erwachsenden geeignete Ausbildung ermöglichen. Weiter soll im Zusammenhang mit dem Lehrplan 21 ein Ausbildungsangebot der Wasserkompetenz nicht nur für die umliegenden Schulen und Schüler angeboten werden. Es sollen Schwerpunkte in der Lehrerausbildung zum Thema «Wassersicherheit macht Schule» angeboten und der Schwimmunterricht in freien Gewässern weiter gezielt gefördert werden.

05. Juni 2020

- 6 -

Ziel: Zentralisierung

Der Rettungsschwimmsport ist in der Schweiz derzeit auf einzelne Standorte beschränkt und wird auf Grund der materialintensiven Ausbildungen durch die jeweiligen Sektionen aufwendig betrieben. Sektionen, die nicht über geeignete Standorte verfügen, können nur mit grossem Aufwand die Disziplinen ausüben. Der Zugang zum Rettungsschwimmsport wird dadurch erheblich erschwert. Damit ist für die Sektionen nicht umsetzbar. Hierbei soll das nationale Rettungszentrum Material für die Rettungsschwimmsport einer grösseren Anzahl von Sektionen zugänglich gemacht werden kann und der nationale Austausch der Athleten gefördert wird, ist ein nationales

Rettungsschwimmsportzentrum notwendig. Dabei ist der Rettungsschwimmsport immer mit einem erheblichen Materialaufwand verbunden und dadurch für viele Sektionen auf Grund der fehlenden Anlagen nicht sinnvoll. Eine ausreichende Anzahl von Boards, Skis oder Bojen und dgl. Anzuschaffen ist für die Sektionen nicht umsetzbar. Hierbei soll das nationale Rettungszentrum Material für die Disziplinen zur Verfügung stellen.

Ziel: Förderung Rettungsschwimmsport

Ein Treffpunkt und Veranstaltungsort für die wichtigsten Disziplinen im freien Gewässer soll ermöglicht werden. Für die Sektion muss es dabei einfacher werden, Trainings auf den originalen Wettkampfanlagen zu veranstalten. Mit der notwendigen Infrastruktur sollen nationale und internationale Trainingsweekends für Jugendliche, Breitensport oder Nationalkader angeboten und umgesetzt werden. Das Rettungsschwimmsportzentrum soll für die Durchführung von nationalen und regionalen Meisterschaften im Freiwasser genutzt und eine hohe Qualität der Wettkampfanlagen für optimale Bedingungen angeboten werden. Diese vorgesehenen Massnahmen werden durch einen internationalen Vergleich gestützt. Der Leistungssport im Rettungsschwimmen soll für die gesamten Schweiz gefördert werden.

TCS CAMPING

Ziel: Nachhaltiges Wachstum

Der TCS Camping Sempach soll auch in Zukunft zu den besten Campingplätzen der Schweiz/Europa gehören und dabei mit einer zukünftigen 5 Sterne-Infrastruktur den wachsenden Kundenbedürfnissen gerecht werden. Trotz den wachsenden Bedürfnissen von Kunden und Upgrade wird ein moderates und nachhaltiges Wachstum angestrebt. Der Schwerpunkt liegt dabei vorwiegend beim Qualitätstourismus (weniger fix vermietete Saisonstellplätze)

Ziel: Bereitstellung nachfragebedingter Infrastruktur

Die wachsenden und über die Jahre immer wachsenden Kundenbedürfnisse erfordern mehr Gebäudeflächen für Aufenthaltsräume, Kochmöglichkeiten, Maschinenpark, Werkstatt, Lagerräume für Reinigungsmittel und -Jensilien, Personalaufenthaltsraum und -Garderoben, Wellness usw. Dies hat zur Folge, dass die Infrastrukturanlagen in Zukunft auf die unterschiedlichen Bedürfnisse reagieren und angepasst werden müssen. Die baulichen Möglichkeiten sollen berücksichtigt werden.

Ziel: Saisonverlängerung

Durch die schöneren und länger andauernden Bedingungen ist der TCS Camping Sempach immer besser ausgebucht. Die Nachfrage für Übernachtungsmöglichkeiten auf dem Campingareal ist über die heutige Saison hinweg vorhanden. Aus diesem Grund soll der Campingbetrieb auf 8 Monate (240 Tage) ausgebaut werden. Einen ganzjährigen Betrieb wird nicht angestrebt.

05. Juni 2020

- 7 -

KORPORATION

Ziel: Bereitstellung ganzjähriger Übernachtungsmöglichkeit

Eine Gruppenunterkunft soll das Angebot am oberen Sempachersee ergänzen und eine Möglichkeit anbieten, ganzjährig mehrtägige Veranstaltungen, Workshop, Klausurtag, Lager, mit der SLRG verbundene Trainings-Weekends, etc. durchzuführen. Die Gruppenunterkunft ist klar keine Konkurrenz zum TCS Camping, sondern soll sein Angebot ergänzen und seine internationale Aufmerksamkeits zusätzlich stärken.

Durch die Komplementierung der Angebote mit der Gruppenunterkunft entstehen Chancen für die Region am oberen Sempachersee. Schulprojektwochen rund ums Thema Wasser, 1-2 Tage in der Vogelexperte für Schulklassen, Forschungen und Entdeckungen beim Lemorf am Sempachersee, Rathaus Museum und die geschichtsträchtige Historie von Sempach mit der Schlacht bei Sempach (1386) und die Wälderpreis Stadt sind vorstellbar. Dazu kommen die mehrtägigen Veranstaltungen oder Trainingslager der SLRG. Alles Faktoren, die die Nachfrage im Gebiet Seeland Sempach erhöhen und Gäste in die Region locken. Zusätzliche Gruppenunterkünfte sollen diese Nachfrage ergänzend zum TCS Camping abdecken können.

Ziel: Erhalt Liegeflächen und intakte Gebäude

Die Korporation Sempach als Grundeigentümerin des Grundstückes 440 und der Bauten des Seebades sowie Restaurant unterstützt das Vorhaben der SLRG und des TCS. Da das Gewiert durch den Sempachersee und die Erschliessungstrasse jedoch stark begrenzt wird und die Liegefläche des Seebades ohnehin an ihre Grenzen stösst, setzt sie für die Entwicklung Seeland Sempach zwei zwingend einzuhaltende Kriterien. Der Erhalt der bestehenden Liegeflächen und den kürzlich sanierten Sanitär- wie auch Restaurantanlagen muss gewährleistet werden. Einzig der Eingangsvorillon mit der Kasse und dem Sanitätszimmer sowie die brachliegenden Flächen zwischen den Sanitätsanlagen bilden den Perimeter für die Erweiterung des Ausbildungszentrums. Temporäre Einrichtungen für den Wettkampf- und Ausbildungsbetrieb dürfen im Bereich der Liegeflächen angedacht werden.

Ziel: Unterstützung vorhaben TCS Camping

Die Entwicklung des Areals TCS Camping liegt grundsätzlich in der Obhut der BaurechnerInnen. Die Korporation unterstützt die Weiterentwicklung und zukunftsorientierte Strategie des Campings. Sie tritt als Bauherrin der zusätzlichen Gruppenunterkünften auf und stellt sie dem TCS Camping zur Bewirtschaftung zur Verfügung und sichert die Erweiterung des 30m Korridors in Richtung Seesatz (Süd-Ost) zu.

Ziel: Synergien nutzen

Auf Grund der Verdichtung des Angebotes, der engen Platzverhältnisse im Bereich der Badi, Restaurant und TCS Camping sowie der Wichtigkeit der Leerräume für Liegeflächen und Campingplätze, sollen möglichst viele Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen geschaffen werden. Es sollen möglichst viele Räume Nutzungsübergreifend zur Verfügung stehen und eine Aneinanderreihung von gleichen oder ähnlichen Nutzungen vermieden werden.

- 8 -

05. Juni 2020

BZG

4. **Nutzerbedürfnis**

SLRG Auf Grund des neuen Angebots der SLRG soll auf dem Areal des Seeland Sempach ein Ersatzneubau erbaut respektive bestehende Bauten soweit angepasst werden, so dass die gestellten Bedürfnisse der SLRG usezbar sind. Innerhalb des Seebads befinden sich im vorderen Teil in Richtung Camping die bestehenden Gebäude. Somit konzentrieren sich die Überlegungen über die Durchführung von Veranstaltungen auf den hinteren Bereich der Seebad in Richtung Vogelwarte und mögliche Infrastrukturbauten im Bereich der bestehenden Bauten. Gemäss einem zusammengetragenen Raumprogramm wurden die Funktionen in einem Gebäude für das nationale Sport- und Ausbildungszentrum Rettungsschwimmen See aufgeführt und mögliche Abmessungen und Gestaltungen erarbeitet. Es sollen ökonomische, aber bedürfnisorientierte Räume geplant werden und möglichst viel Synergien mit den bestehenden Bauten respektive Nutzern geschaffen werden. In den zwei Ausbildungsräumen geht die SLRG von einer Personenbelegung von jeweils ca. 32 Personen pro Kurs aus. Zwei Ausbildungsräume sollen kombinierbar sein und max. für ca. 64 Personen einen angemessenen Ausbildungsplatz ermöglichen. Eine einfache Teeküche und Lager sowie ein Büro / Empfang, Lagerbereich für das Rettungsmaterial sowie ein Trocknungsraum für Neoprenanzüge und Westen sind einzuplanen. Der Strandbereich beinhaltet heute bereits einen Strandabschnitt, welcher derzeit jedoch mit einer Stute gegenüber dem Landbereich ausgebildet ist. Für ein mögliches Wettkampfgelände sind minimal 25m Strandabschnitt aber optimal 65m Strandabschnitt für die Veranstaltungen vorzusehen. Die 25m Strandabschnitt stellen den minimalen Zugang zum See dar, um die vorgesehene Disziplinen durchführen zu können. Mit 65m Strandabschnitt können auch Wettkampf optimal durchgeführt werden und für die vorgesehene Disziplinen stehen damit ausreichend Platz zu Verfügung.

Die nötigen Sanitären Anlagen für Wettkampf und Trainingsveranstaltungen sind in Kooperation mit dem Badebetrieb vorgesehen.

TCS CAMPING

Entlang der grossen Aa im neuen Campingareal und im hintersten Campingbereich süd-westlich des Sanitärgebäudes 3 stehen bereits einige Mietunterkünfte. Es kommen laufend neue Anfragen von Kunden und der Marke der Unterkunftsmöglichkeiten entwickelt sich rasant weiter. Der TCS will auch in Zukunft trendige Glamping-Angebote präsentieren und damit auch die Betriebsrisiken durch eine neue Kundengruppe diversifizieren. Vorgesehen sind mobile, leicht auf- und abbaubare Unterkünfte, mit Strom- und teilweise auch mit Frisch- und Abwasseranschluss. Die Fahrisbauten bleiben das ganze Jahr stehen und werden nur saisonal an Touristen vermietet. Dabei wird bewusst auf das Ortsbild geachtet und standardisierte Unterkünfte gewählt, die sich in die natürliche Umgebung einbetten.

Bestehende und neue Glampingzonen:

- Die Zone entlang der grossen Aa für Bungalows soll so erhalten und für zwei weitere IV Bungalows verlängert werden.
- Die Zone, wo heute Tipi Zeile und PODs stehen soll weiter für mobile, leicht auf und abbaubare Unterkünfte mit Stromanschluss (ohne Frisch- und Abwasser) erhalten bleiben.

05. Juni 2020

- 9 -

BZG

Der Bereich südwestlich des Sanitärgebäudes 2, ca. 3'000m² bietet sich an für weitere Mietunterkünfte welche voll erschlossen werden können. Die Saisonplätze in diesem Bereich gehen zu Gunsten der Mietunterkünfte verloren respektive sollen im Bereich des 30m Zuschlages neu angeordnet werden.

KORPORATION

Im Zuge des Neubaus des Ausbildungszentrums SLRG kann der bestehende Eingangspavillon mit der Kasse und dem Bademeister- respektive Sanitätszimmer neu gedacht und in den Neubau integriert werden. Die heutige Eingangssituation in Richtung See ist unbefriedigend und soll adäquater gelöst werden. Eine zentrale Entsorgungsstelle für alle Nutzer auf dem Areal ist vorzusehen.

Bei der Neorganisation der Anlage ist darauf zu achten, dass auf Grund der engen Platzverhältnisse die bebaute Fläche im Bereich der Hauptanlage auf ein Minimum zu reduzieren ist und keine Liegefläche bebaut wird.

5. **Nutzungsanforderungen**

KORPORATION

Mit den neuen Bausteinen des Ausbildungszentrums der SLRG, der Gruppenunterkunft und den Entwicklungsmöglichkeiten des TCS Campings Sempach soll die Chance genutzt werden, die gesamte Anlage im Gebiet Seeland in ein einheitliches architektonisches als auch betrieblich synergistisches Konzept zu wandeln. Städtebauliche Themen, Platzorganisation wie aber auch Personenströme sollen hinterfragt und notfalls korrigiert werden. Zudem soll der Hauptzugang zur im nord-westen der Seelandstrasse liegenden Anlage geklärt und Versorgungsanlagen an strategisch richtigen Orten angeordnet werden. Für die Gruppenunterkunft soll ein adäquates Konzept ausgearbeitet werden, welches dem Anspruch des umschriebenen Nutzers entspricht und auch in Zukunft gefragt sein wird. Trotz den zusätzlichen Bauvolumen müssen intakte und kürzlich sanierte Bauten berücksichtigt werden und bestehen bleiben.

SLRG

Mit den neuen Infrastrukturbauten soll für die SLRG ein gesamtheitlich abgedecktes Angebot für den Rettungsschwimmern in der Schweiz und über ihre Grenzen auf dem Areal des Seeland Sempach geschaffen werden. In Zukunft werden durch die SLRG am Standort Sempach Personen fachlich durch Theorieunterricht und praktisch durch Trainings- wie auch Wettkampfanstaltungen zu Rettungsschwimmern im Bereich «See» ausgebildet. Dies bedingt einerseits zwei schaltbare Theorieräume mit allen dazugehörigen Nebenräumen und Lageräume sowie andererseits temporäre Flächen mit nutzungsbedingten Einrichtungen im Bereich des Seestösses. Obwohl der Rettungsschwimmernsport vermeintlich nur an schönen Sommertagen ausgeübt wird, setzt die SLRG klar auf einen ganzjährigen Betrieb. Denn die SLRG bildet Rettungsschwimmer für jede erdenkliche Wetterlage aus. Demzufolge bedingt ein ganzjähriger Betrieb auch behälzte Gruppenunterkunft mit max. 50 Betten zu Verfügung gestellt werden. Eine Unterkunft, die eher an eine Jugendherberge oder Hostel erinnert wird durch die Korporation erbaut und durch den TCS Camping schlussendlich betrieben. Die Unterkunft soll als Ergänzung und Komplettierung des Angebotes vom Camping fungieren und wird nicht als Konkurrenz dazu gesehen.

05. Juni 2020

- 10 -

BZG

TCS CAMPING
 Der Standort für die neuen Glamping-Unterkünfte ist innerhalb des bestehenden Campingperimeters angedacht. Auf der ausgewiesenen Fläche mit rund 3'000m² werden aktuell 27 Saison- und 7 Touristenplätze angeboten. Diese generieren in einem Jahr ca. 6'500 Übernachtungen. Im neuen Konzept sind an selber Stelle neu rund 30 Mietunterkünfte (Glamping) mit ca. 8'100 Übernachtungen (auf 180 Tage und 50% Auslastung) für das Glamping Angebot vorgesehen. Dies ergibt auf Grund des marktbedingten Neuangebots eine Erhöhung von ca. 1'600 Übernachtungen pro Saison. Die ca. 30 Saisonstellplätze die den neuen Mietunterkünften (Glamping) weichen müssen werden auf der 30m Erweiterungsläche in Richtung Seesatz (Süd-Ost) kompensiert. Voraussichtlich können mit dieser Fläche neu rund 4'500 Übernachtungen pro Saison generiert werden. Da in Zukunft die Saison von 210 Tage auf maximal 240 Tage erweitert werden möchte, diese Erweiterungstage aber in der heutigen Vor- und Nachsaison und somit nicht mit einer vollen Auslastung gerechnet werden kann, können nochmals 2'000 Übernachtungen angeboten werden. Somit kann auf dem Areal des TCS Camping Sempach mit dem neuen Konzept die maximale Auslastung von 95'000 Übernachtungen um rund 8'000 auf 103'000 erhöht werden. Aufgeteilt in Nutzergruppen sind dies in einer durchschnittlichen Saison 40% Touristen, 30% Glamping-Kunden und 30% Saisoniers.

KORPOKATION
 Das Seebad zählt im Durchschnitt bis zu 50'000 Gäste pro Jahr. An heissen Sommer- und Ferientagen sind dies rund 3'000 Gäste pro Tag. Über ein durchschnittliche Badesaison betrachtet mit rund 80 Badetage sind dies rund 5% der Jahrgäste im Mai, je 35% im Juni und Juli, 20% im August und 5% im September.

Das Restaurant weist rund 560 Innen- und Aussenplätze auf und zählt in einem guten Jahr rund 170'000 Gäste. Über ein durchschnittliches Jahr betrachtet und ohne Unterbruch sind dies rund 10% der Gäste im 1. und 4. Quartal und je 40% im 2. und 3. Quartal.

Mit der Gruppenunterkünften erhöht sich das Übernachtungsangebot im Seeland Sempach um schätzungsweise 6'000 (auf 240 Tage und 50% Auslastung gerechnet).

Wie die Machbarkeitsstudie aufzeigt, können diese Zahlen auf Grund des Flächenhalts auch in Zukunft für das Seebad und das Restaurant gehalten respektive durch die zusätzlichen Nutzer ausgebaut werden. Diese zusätzlichen Nutzer können jedoch mit der bestehenden Infrastruktur ausreichend bedient werden.

7. Konzept

Das Konzept der Weiterentwicklung vom Seeland Sempach baut auf dem Bestand der Infrastrukturbauteile auf und bindet die über Jahre entstanden Einzelbauten zu einer Einheit zusammen. Im Bereich der heute bestehenden Bauten für den Camping, dem Restaurant und Seebad findet demzufolge eine Verdichtung auf Grund der zusätzlichen Nutzungen und Bedürfnissen statt. Engagen der aktuellen Zonenordnung von Sempach die das Gebiet/Zone als eingeschossig definiert,

BZG

TCS CAMPING
 Weiter soll der TCS Camping Sempach mit der Entwicklung im Gebiet Seeland die Möglichkeit erhalten, sich für die Zukunft zu Rüsten und den sich laufend ändernden Anforderungen eines Campers gerecht zu werden. Die Möglichkeit ein 5-Sterne Camping zu werden, soll gewährleistet werden. Demzufolge ist ein Ausbau der Campinginfrastruktur in verschiedenen Etappen vorausgesetzt. In Zukunft soll die Möglichkeit bestehen, weitere Mietunterkünfte zu erstellen, die den Anforderungen gerecht werden und das bestehende Angebot zusätzlich stärken. Zudem zeigt eine bereits durchgeführte Testphase einer 14-Mietunterkunft der Stiftung Cerebral und des Schweizer Paraplegiker-Zentrums Notwil, dass das Bedürfnis vom Campieren durch Personen mit Einschränkungen steigt und in Zukunft weiter ausgebaut werden soll. Die Nachfrage nach Angeboten wie Animationsraum für Kinder, Co-Workingspaces, Fitness- oder Wellnessraum sind heute bereits Realität und sollen in Zukunft schrittweise angeboten werden können (siehe Raumprogramm). Die zusätzlichen Nutzungen sollen als Aufstockungen bei den bestehenden Infrastrukturbauteilen (Sanitärgebäude 2, 3, 4 sowie Rezeption) sowie als Neubau bei der Hauptanlage realisierbar sein.

6. Nutzungsintensivierung

SLRG
 Die Durchführung von 2-4 Wettkämpf pro Jahr ist vorstellbar. Ausserordentliche Nutzung oder Gegebenheiten vorbehalten. Die Wettkämpf sind mehrheitlich eintägige Veranstaltungen und finden überwiegend im Sommer bis Herbst statt. Wie die Erfahrung von bereits durchgeführten Veranstaltungen und Wettkämpfen mit den bereits definierten Nutzungsfächern aufzeigt, wird es mit dem Betrieb der Seebadi auch in Zukunft keine Nutzungskonflikte ergeben. Die SLRG zeigt mit der Planung der Veranstaltungen eine höchst mögliche Flexibilität. Veranstaltungen mit hohem Personenaufkommen werden eher zu Beginn und Ende der Badesaison oder dann als Morgenveranstaltung an Wochenenden geplant – zum Zeitpunkt, wenn erfahrungsgemäss die Besucherzahl der Badegäste gering ist.

Zusätzlich zu den Wettkämpf können auch Tages-, Abend- oder Wochenstrainings stattfinden. Eine Abschätzung dazu ist jedoch schwierig. Demzufolge wird mit 10-20 Trainingseinheiten (Tage) gerechnet. Die Ausbildungen können 1-2 Tage übers Wochenende oder Werktags z.B. abends stattfinden. Vereinzelte Wochenkurse sind je nach Ausbildung auch denkbar. Kurse und Ausbildungen können über das ganze Jahr stattfinden. Jedoch ist auch hier mehrheitlich im Frühling bis Herbst mit Kursen zu rechnen. Es ist mit 5-20 halb- bis mehrtägigen Kursen zu rechnen. Die Ausbildungen räumlichkeiten sind dauerhaft eingerichtet und für den Nutzungszweck flexibel ausgestaltet. Die erwartete Gästezahl aus dem Ausbildungs- und Wettkampfbereich ist aus den abgeschätzten Frequenzen zu entnehmen. Gesamthaft ist mit einer Zunahme von 1'000 bis 1'500 Personen pro Jahr zu rechnen.

	Anzahl / Jahr	Teilnehmer / Anlass	Personen / Jahr	Dauer	Zeitraum
Wettkämpfe	3	300	900	meist eintägig	Frühling – Herbst
Training	10	20	200	20% eintägig	Frühling – Herbst
Ausbildung	15	20	300	80% mehrtägig	ganztägig
				50% eintägig	
				20% mehrtägig	
Total			1400		

werden dabei bestehende Bauten oder Ersatzbauten als zweigeschossig (Gesamthöhe 7,5m) vorgeschlagen. Dadurch kann der heutige wichtige Frei- sowie Grünraum im Gebiet Seeland gewahrt und der Abstand zum See gehalten werden. Eine Staffelung der Bauten in Höhe und Lage ermöglicht dabei zusätzlich städtebaulichen Hierarchien und lässt angemessene Gebäudeproportionen in Anbetracht des Bestandes zu. Demzufolge wird eine zweigeschossige Zone (Gesamthöhe 7,5m) im Bereich der heutigen Recyclingstelle Camping bis und mit dem Eingangsvauillon und dazugehörigen Lagerbauten definiert.



Mit den zweigeschossigen Zonen (Gesamthöhe 7,5m) jeweils rund um die Sanitärgebäude 2, 3 und 4 wird dem TCS Camping Sempach die Möglichkeit geboten, auf die laufend veränderbaren Bedürfnissen eines Campers reagieren zu können, nötige Infrastrukturen bereitzustellen und das hohe Zukunftspotenzial des TCS Campings zu sichern. Welche Anforderungen die Infrastruktur des

Campings in Zukunft erfüllen muss und ob die bestehenden Bauten dazu genutzt werden können oder es Ersatzneubauten benötigt, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar.

Das neue Ausbildungszentrum der SLRG benötigt nicht nur zusätzliche Räumlichkeiten für die fachliche Ausbildung, sondern auch Ausenflächen für Veranstaltungen oder Wettkämpfe im See. Dadurch wird im nord-östlichen Bereich des Seebades in Richtung Vogelwarte eine Zone definiert, die einerseits nebst der Liegefläche der Bad Veranstaltungen der SLRG ermöglicht und andererseits veranaltungsbedingte temporärer Einrichtungen duldet. Dasselbe gilt für die Zone im See.

Analog zu den massiven Bauten des Campings gilt auch für die im Plan definierten Zonen der Mietunterkünfte in Zukunft eine höchst mögliche Flexibilität. Die auf Grund der Mietunterkünfte wegfallenden Saison-Plätze werden im 30m Zuschlag in Richtung Seesatz (Süd-Ost) kompensiert. Auf diese Weise kann auf die laufend wechselnden Bedürfnisse eines Campers optimal eingegangen werden.



für das Glamping-Angebot werden vorwiegend um die vorhandenen Bauten angeordnet. Bestehend Saisonzelte werden aufgesteckt respektive in die Arealerweiterung verlegt. Demzufolge findet auf dem Areal des Campings lediglich eine Verdichtung in den bereits bebauten Perimetern statt und Leerräume bleiben naturbelassen.

SYNERGIEN

Bei der Entwicklung der Machbarkeitsstudie am Standort Seeland Sempach wurde von Beg/nn an darauf geachtet, dass der bebaute Fussabdruck des Ausbildungszentrums auf die kleinst mögliche Ausdehnung reduziert werden kann. Ein Wechselspiel zwischen ein- und zweigeschossigen Bauten wie auch zwischen Über- und Unterangebot. Im Detail heisst das, dass die nötigen Flächen auf das Minimum reduziert werden und das möglichst viele Synergien stattfinden können. So können die Teilnehmer einer Wettkampveranstaltung die sanitären Anlagen und Garderoben der Badi nutzen. Bei Bedarf stehen die Sanitätseinrichtungen allen Nutzern des Areals zur Verfügung. Da der Betrieb der SLRG auch Veranstaltungen oder Kurse während den Wintermonaten vorsieht, müssen zusätzlich zu den bestehenden Garderoben und sanitären Anlagen, beheizte Wc's und Duschen zu Verfügung gestellt werden. Diese können jedoch auch durch das Personal des Seebades genutzt werden. Das Restaurant ist nach wie vor für die Öffentlichkeit zugänglich. So können Badegäste, Kurs- und Wettkampfteilnehmer, Camper, etc. ohne zusätzliche Anlage verpflegt und verschiedenen Catering durch das Restaurant angeboten werden. Mieten der Gruppenunterkünfte können durch die unmittelbare Nähe zum Restaurant bei Bedarf Halb- oder Vollpension angeboten werden. Die Gruppenunterkünfte können zudem für Trainings- und Klassenlager sowie für Budgetgerechte Familienferien in Sempach zur Verfügung gestellt werden.