



Ausgangslage

Beim Studienobjekt handelt es sich um einen modular aufgebauten Holz-Pavillon mit Innenhofbereich, welcher durch einen Aufbau im ersten Obergeschoss ergänzt ist. Das Gebäude, welches nun verkauft worden ist, wurde 2011 als Firmensitz für eine SPA-Planungsfirma erstellt. Da ein beachtliches Ausnutzungspotential vorliegt, möchte die Bauherrschaft ein entsprechend grosses Neubauprojekt realisieren, wobei das bestehende Gebäude ins Konzept zu integrieren ist.

Das bestehende Gebäude ist zwar statisch so konzipiert, dass eine Aufstockung problemlos möglich ist, aber die Bauherrschaft hat sich für eine andere Vorgehensweise entschieden: der Pavillon soll demontiert und eingelagert werden, während ein neuer Gewerbebau erstellt wird mit einem Parkgeschoss auf dessen Dach. Über dem Parkgeschoss wird dann der Pavillon wieder aufgebaut, wobei alle Elemente des Modul-Holzbaus wieder verwendet werden müssen. Dem ökologischen Aspekt dieses umweltfreundlichen und noch recht neuen Gebäudes soll damit Rechnung getragen werden.

Situation

Sempach, eingebettet zwischen Luzern und Sursee, ist am oberen Ende des Sempachersees gelegen und zählt rund 4'200 Einwohner. Die Gemeinde verfügt mit dem Autobahnzubringer sowie dem ÖV-Netz mittels Bus und dem Bahnhof Sempach Station über eine gute Verkehrsanbindung. Die Gemeinde bietet einiges: eine attraktive Lage am See, ein beschauliches und geschichtsträchtiges Städtli, Veranstaltungen, Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, die Schweizerische Vogelwarte mit neuem Besucherzentrum usw. Sempach ist nicht nur als Wohn- sondern auch als Gewerbeort interessant. Das Studienobjekt liegt am Rand des Gewerbegebietes Allmend. Dieses ist von der Autobahn A2 in fünf Minuten erreichbar.

rechtliche Vorgaben

Parzelle: Grundstück Nr. 1296 mit einer Fläche von 1'920 m².

Zone: Die Parzelle befindet sich in der Arbeitszone B (Lärmempfindlichkeitsstufe III)

Die Arbeitszone B ist für Betriebe bestimmt, die höchstens mässig stören.

Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Verkehrs- und publikumsorientierte Betriebe, Logistik- und Verteilzentren sowie Einkaufszentren sind im Gebiet Allmend nicht erlaubt.

Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort

gebundenes Personal erstellt werden. In jedem Fall darf der Nutzungsanteil

für Wohnzwecke 1/3 der realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten.

Die Gesamthöhe ist auf 15m limitiert.

Der Stadtrat legt die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge im Einzelfall fest.

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Grenzabstände sind abhängig von der zulässigen Gesamthöhe (siehe PBG Luzern).