



# WERK, Dorfbau

Besser Leben auf dem Land

Ortsbild, Wachstum und Verdichtung  
Das Dorf bewohnen und entwerfen  
Käsestube, Turnhalle, Teilhabe  
und: Neues aus Mexico City und Gordola

10–2018  
Construire le village  
Building the Village



CHF 27.–/EUR 23.– 9 770257 933000

bauen + wohnen

wbw 10 – 2018

Dorfbau – Construire le village – Building the Village



# Partizipativ planen

In der Weite des Mittellands drängt sich der Weiler Kirchbühl um die romanisch-gotische Kirche St. Martin. Neubauten und ein Kran zeugen vom baulichen Wandel.



Ein Rest der einst üppigen Baumgärten – und zwei neue Doppelhäuser anstelle einer leer stehenden Scheune (Lengacher Emmenegger 2015). Bild: Stadt Sempach



## Ein exemplarisches Leitbild für den Umgang mit dem Weiler Kirchbühl

**Mittels eines partizipativen Leitbildverfahrens hat die Wakkerpreis-Gemeinde Sempach zusammen mit der Hochschule Luzern für den historischen Weiler Kirchbühl bauliche Entwicklungsspielräume definiert, die in die Ortsplanung einfliessen werden.**

Daniel Kurz  
HSLU – Technik und Architektur (Bilder)

Land. Freier Blick in die Weite, über den See, das Hügelland. Grün. Ein feines Rauschen aus der Tiefe: die Autobahn Basel-Gotthard. In meinem Rücken der ummauerte Kirchhof der mittelalterlichen Kirche St. Martin, wenige Grabkreuze, alte Bäume. Romanisch. Am Kirchhof lagert der Weiler: gepflegte Bauerngärten, geschindelte Blockhäuser mit Klebdächern, grosse Scheunen, Nebenbauten, Schöpfe, Speicher aus Holz oder Backstein. Wiesen mit Hochstamm-bäumen säumen die Siedlung – nur ein kleiner Rest des dichten Waldes von Apfel- und Kirschbäumen, den alte Luftaufnahmen zeigen. Einige Neubauten und eine Aufstockung lassen wissen: Der Wandel macht vor dem historischen Weiler Kirchbühl nicht Halt.

### Weiler geraten unter Druck

Als Ortsbild von nationaler Bedeutung ist Kirchbühl in der Wakkerpreis-Gemeinde Sempach zwar ein besonders prominentes Beispiel, aber Weiler wie dieser sind ein typischer Bestandteil der schweizerischen Kulturlandschaft. Da sie naturgemäss oft etwas abseits

liegen, haben viele von ihnen – häufiger als die Kerndörfer – bis heute ihre unberührt anmutende historische Grösse, Gestalt und Bausubstanz weitgehend bewahrt. Da sie oft frei in den Feldern und Wiesen stehen, wirken sich schon geringfügige bauliche Störungen weithin sichtbar aus.

Doch die einstige Einheit von Siedlungsform, Wirtschafts- und Lebensweise ist auseinandergebrochen. Die bäuerliche Landwirtschaft ist im Rückzug begriffen, die Scheunen stehen leer, die Speicher verfallen. In die Wohnhäuser ziehen nichtbäuerliche Bewohner, denen die niedrigen Räume, die kleinen Fenster und steilen Treppen bald nicht mehr genügen; in den kaum mehr genutzten Obstgärten wäre Platz für komfortablere Neubauten. Kurz: Die Weiler geraten unter Druck.

### Schutz durch ISOS und «Weilerzone»

In Kirchbühl mit seinem guten Dutzend Häusern überschneiden sich grundsätzliche Fragen der ländlichen Entwicklung: Ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS ruft nach möglichst integralem Schutz;<sup>1</sup> der Strukturwandel der Landwirtschaft hat jedoch dazu geführt, dass von vier Stall-scheunen drei leer stehen: Hier, wie überall, heisst «ländlich» nicht mehr «bäuerlich». Was soll mit den leeren Scheunen geschehen?

Seit Januar 2018 gilt im Kanton Luzern eine neu definierte «Weilerzone» gestützt auf den Artikel 33 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung.<sup>2</sup> Sie «dient der Erhaltung traditioneller ländlicher Kleinsiedlungen»,<sup>3</sup> erlaubt sind nur Um- oder Ersatzneubauten: Die Weilerzone ist also keine Bauzone, dem Strukturwandel darf jedoch Rechnung getragen werden. Hinter der neu definierten Zone stehen bedeutende Schutzinteressen; ein Drittel der 32 vom ISOS geschützten Ortsbilder im Kanton Luzern sind Weiler.<sup>4</sup> Wie in anderen Kantonen bleiben Fragen offen, wie viel Schutz und wie viel Entwicklungsspielraum für die Kleinsiedlungen gelten sollen. Im Gegensatz etwa zu den Nachbarkantonen Bern<sup>5</sup> und Zug<sup>6</sup> besitzt der Kanton Luzern keinen entsprechenden Leitfaden für die Gemeinden.

### Sempacher Baukultur

Das Städtchen Sempach, zu dem der Weiler Kirchbühl gehört, liegt in einer Wachstumszone des Kantons Luzern. Seit 1970 hat sich seine Bevölkerung auf rund 4100 Einwohner verdoppelt. Dass

Analyse und Leitlinien: Das Siedlungsinventar erfasst auch die verschiedenartigen Freiflächen und wichtige Bäume. Der Plan zur ortsbaulichen Entwicklung in den Leitlinien (unten) diskutiert vier Neubauperimeter, empfiehlt aber nur den am nördlichen Siedlungsrand. (links)



#### Weiler Kirchbühl

##### Siedlungsinventar, Leitlinien

Einwohnergemeinde Stadt Sempach,  
Denkmalpflege Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern  
Team: Hochschule Luzern HSLU – Technik und Architektur, Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur CCTP; HSLU – Wirtschaft, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR; HSLU – Interdisziplinärer Schwerpunkt Kooperation Bau & Raum, IDS KoBra

#### Bauten und Bauvorhaben im Kirchbühl

##### Zwei Doppelhäuser anstelle einer Stallscheune

Lengacher Emmenegger Architekten, Luzern. Studienauftrag: 2012, Fertigstellung 2015

##### Mehrfamilienhaus bei der Kirche

Kunz Architekten, Sursee, Wettbewerb 2005, Fertigstellung 2007

##### Aufstockung eines Wohnhauses aus dem späten 19. Jahrhundert

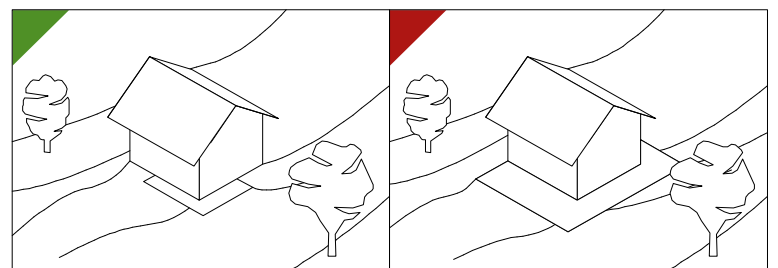
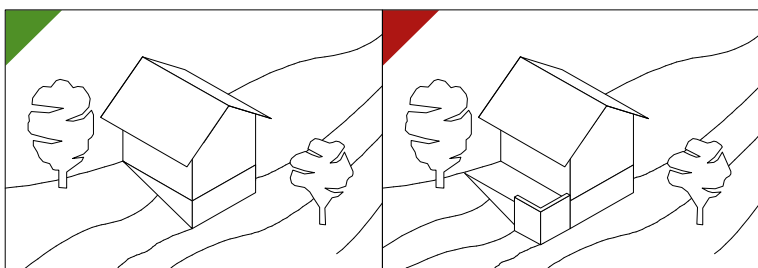
Gerold Kunz Architekt, Ebikon. Studienauftrag 2009, Fertigstellung 2017

##### Ersatz einer kleinen Stallscheune

Höeig Voney Architekten, Luzern. begleitetes Verfahren, Planerwahl: 2018, in Planung

##### Umbau eines Bauernhauses aus dem 17. Jahrhundert

Roman Hutter Architektur, Luzern, begleitetes Verfahren, Planerwahl: 2015, im Bau



Richtig und falsch: Empfehlungen für die Stellung neuer Bauten aus den Leitlinien zur Entwicklung.





Bild oben: Eine weitere kleine Scheune in bester Aussichtslage wird demnächst durch einen Neubau ersetzt (Hoening Voney Architekten).  
Bild unten: Doppelhäuser an der Südkante des Weilers (Lengacher Emmenegger 2015).

Die Aufstockung eines spätklassizistischen Wohnhauses übernimmt die Fensterachsen des Bestandes (Gerold Kunz 2017).

1 Das seit den 1970er Jahren erstellte nationale Inventar ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) erfasst Ortsbilder unterschiedlicher Grössenordnung. Es bietet die wissenschaftliche und teilweise auch rechtliche Grundlage für deren Schutz.

2 § 59 PBG Luzern, 1.1.2018/Art. 33 RPV vom 28. Juni 2000, Stand 2016.

3 Kanton Luzern, Infoblatt Weilerzonen – Anpassung an die geänderte Rechtslage, Amt für Raum und Wirtschaft, 21. Dezember 2017.

4 <https://da.lu.ch/publikationen/denkmalpflege/isos>

5 Arbeitshilfe Weilerzonen, Kanton Bern, Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR, 2012.

6 Arbeitshilfe Weilerzonen, Kanton Zug, Amt für Raumplanung, 2005.

7 Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach, Mai 2007/Ausgabe 2017.

8 Weiler Kirchbühl, Sempach. Siedlungsinventar, April 2018 (HSLU – Technik und Architektur Kompetenzzentrum CCTP, HSLU Institut IBR, Stadt Sempach, Denkmalpflege Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern).

9 Weiler Kirchbühl, Sempach. Leitlinien für die Entwicklung, April 2018 (HSLU – Technik und Architektur Kompetenzzentrum CCTP, HSLU Institut IBR, Stadt Sempach, Denkmalpflege Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern).

diese Entwicklung ohne Schäden am Ortsbild erfolgte, hat der Gemeinde 2017 den Wakkerpreis eingetragen. Seit rund zehn Jahren verkörpert die Architektin und CVP-Stadträtin Mary Sidler den politischen Willen zu einer umsichtigen Baukultur. Mit Partizipation der Bevölkerung, Wettbewerben und enger Projektbegleitung verankert sie Bauqualität besonders in der historischen «Städtchenzone» und der «Weilerzone Kirchbühl», aber auch in den Wohnquartieren der Gemeinde. Das geltende Baureglement gibt der Politikerin dabei Rückhalt, denn es verlangt mindestens «wettbewerbsähnliche Verfahren unter Beizug der Denkmalpflege» für Eingriffe in die sensiblen Ortsbilder.<sup>7</sup>

Bis 2018 galt der Weiler Kirchbühl im Sinn des Luzernischen Baugesetzes noch als (besondere) Bauzone; verschiedene Um- und auch Neubauten sind daher in den letzten Jahren realisiert worden, stets aufgrund eines Konkurrenzverfahrens, das Stadt und Denkmalpflege eng begleiteten. Anstelle einer mächtigen, erst 1976 erstellten, aber leer stehenden Stall-scheune in exponierter Lage an der Hangkante (sie wird im ISOS als «zu gross» charakterisiert) erbauten so die Luzerner Architekten Lengacher + Emmenegger 2012–15 zwei Doppelhäuser aus dunklem Holz, welche die Silhouette des Weilers mit angemessenen Proportionen prägen. Gleich nebenan ergab der Wettbewerb um Ersatz oder Umbau eines Wohnhauses aus dem späten 19. Jahrhundert überraschend die Lösung einer Aufstockung: Gerold Kunz, wbw-Korrespondent in der Zentralschweiz, übernahm dabei die Fensterachsen des Bestands und interpretierte diesen dennoch in seiner Volumetrie weitgehend neu. Ein grosses Bauernhaus aus dem 16. Jahrhundert wird gegenwärtig von Roman Hutter umgebaut.

### Der Weg zum Entwicklungsleitbild

Als die Stadt Sempach 2017 für eine ihr gehörende, leer stehende Stallscheune am Nordende des Weilers den Ersatz durch ein Wohnhaus ins Auge fasste, intervenierte der Denkmalpfleger. Um die Frage der Zukunft der Scheunen zu klären, erachteten Stadt und Denkmalpflege schliesslich eine Gesamtbetrachtung für den Weiler Kirchbühl als sinnvoll, um einen schrittweisen Verlust seines Charakters zu vermeiden.

In der Folge übernahm ein Team um Dieter Geissbühler, Stefan Kunz und Stephan Käppeli an der Hochschule Luzern (HSLU) den Auftrag, ein Sied-

lungsinventar und Leitlinien für die Entwicklung von Kirchbühl zu erarbeiten. Das wenige Geld dafür stammte von der Stadt Sempach und von der Hochschule selbst; das kantonale Raumplanungsamt RAWI zeigte sich interessiert an einem methodischen Modellfall für die zahlreichen Weilerzonen im Kanton, mit im Boot sass schliesslich auch die Denkmalpflege.

Die HSLU erhob zunächst ein Inventar der Siedlung;<sup>8</sup> es erfasst den ganzen Raum des Weilers in seiner baulichen und landschaftlichen Dimension. Nicht nur die Bauten selbst und ihre Dach- oder Fensterformen sind hier wichtig, ebenso sind es die Art, wie die Häuser den Boden berühren, der Charakter der Freiräume, Zufahrten und Wirtschaftshöfe, sind Mauern und Einfriedungen und wichtige Bäume.

Die aus dem Inventar und den Studentenprojekten eines Entwurfssemesters abgeleiteten «Leitlinien» für Kirchbühl setzen die Beobachtungen in Empfehlungen um; sie definieren die (wenigen) möglichen Perimeter für Neubauten und halten die administrativen Schritte fest, die jedes Neu- oder Umbauvorhaben zu durchlaufen hat.<sup>9</sup>

### Die Bewohner als Experten

«Das Wichtigste», sagt Professor Dieter Geissbühler von der HSLU, «ist der Einbezug der Menschen vor Ort: Baukultur kann nicht nur von Fachleuten definiert und getragen werden.» Für ihn sind die Bewohner die wichtigsten Experten für den Ort: Mittels zweier Workshops (mehr als die Hälfte der Bewohner machte aktiv mit) und Einzelinterviews wurden sie einbezogen. «Wie erlebt Ihr den Weiler?», «welche Entwicklung wäre erstrebenswert?», «was liesse sich verbessern?», so lauteten die Fragen – und es wurde klar: Für die Bewohner ist es wichtig, dass der Weiler seine Identität behält und nicht zu einem Aussenquartier von Sempach herabsinkt. Einen Einwohnerzuwachs um einen Drittel (20 Personen) können sich die Bewohnerinnen und Bewohner maximal vorstellen. Und sie wünschen sich weniger Autoverkehr. Trotzdem äusserten sich bei der Präsentation der «Leitlinien» auch einzelne kritische Stimmen: Grundeigentümer, die für sich selbst zu wenig bauliche Spielräume sahen – obwohl der Schutz des Weilers insgesamt von allen getragen wird.

Nach der Diskussion mit den Bewohnern soll das Entwicklungsleitbild in einem kommunalen Richtplan behördenverbindlich festgehalten werden und in einem weiteren Schritt in die anstehende Revision der



kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenreglement) einfließen. Noch bleiben freilich heikle Fragen offen: Die «Leitlinien» empfehlen, möglichst nicht alle Scheunen zum Wohnen umzubauen – noch ungeklärt blieb jedoch, welche erhalten bleiben müssen und welche vielleicht abgebrochen werden kann. Trotzdem bringt das Verfahren Stadt und Grundeigentümer einen Schritt weiter. Für Mary Sidler liegt der besondere Wert wie für Geissbühler im Einbezug der Bewohner: «Sie müssen die Leitlinien mittragen, nur so finden die relativ aufwändigen Verfahren für jedes einzelne Bauprojekt Akzeptanz.»

### Lernen vom Kirchbühl?

Aus der ursprünglichen Absicht, aufgrund der Kirchbühl-Studien für die Weiler im ganzen Kanton ein methodisches Vorgehen zu definieren, ist nichts geworden. Der infolge seiner offensiven Steuerpolitik finanziell notorisch klamme Kanton kann das Projekt aus Ressourcenmangel nicht weiter vertiefen: «Bedauerlich», nennt das die Sempacher Stadträtin Sidler, die HSLU hätte gerne weitergearbeitet. Beim Kanton sieht man es gelassen: «Nur wenige der vielen Weiler im Kanton sind wirklich bedeutend», relativiert Bruno Zosso vom Amt für Raum und Wirtschaft, «und zuständig sind letztlich die Gemeinden». Er befürchtet zudem, eine kantonale Richtlinie könnte unnötig bauliche Begehrlichkeiten wecken, statt den Schutz zu stärken. Trotzdem lässt sich vom Sempacher Leitbildprozess lernen – nicht nur im eigenen Kanton. Delegationen aus anderen Kantonen haben in Sempach angeklopft, und die HSLU verarbeitet die gewonnenen Erfahrungen ab 2019 im CAS Baukultur, das speziell auf ländliche Gemeinden zielt. —

---

#### Aktuelle Weiterbildung:

CAS Baukultur  
Qualitätsvolle Weiterentwicklung des gebauten Lebensraums  
Grundlagen, Methoden und Prozesse  
Hochschule Luzern  
– Technik & Architektur  
Studienleiter: Dieter Geissbühler, Stefan Kunz  
Laufzeit:  
Januar bis August 2019  
Infoveranstaltung:  
7.11.2018  
Anmeldeschluss:  
19.11.2018  
[www.hslu.ch/cas-baukultur](http://www.hslu.ch/cas-baukultur)

---

#### Résumé

### Planification participative Un modèle pour le développement des hameaux historiques

Les hameaux ruraux sont des éléments aussi typiques que caractéristiques des paysages culturels. Beaucoup d'entre eux se sont, suite à leur isolement, peu transformés extérieurement durant longtemps – mais le changement structurel de l'agriculture provoque la désaffectation de granges, d'étables et de maisons d'habitations. Selon l'art. 33 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, les „zones de hameaux“ servent à protéger les hameaux et ne sont plus considérées comme zones constructibles. Ces dispositions nécessitent beaucoup de doigté lors d'interventions architecturales. Pour ce qui est du hameau de Kirchbühl, situé dans la commune de Sempach, elle-même lauréate du prix Wakker et classée selon ISOS site d'importance nationale, la Haute Ecole de Lucerne a procédé à un inventaire et a également élaboré avec la participation des habitants des lignes directrices pour son développement architectural. Elles définissent une marge de manoeuvre étroite pour des modifications architecturales et vont être intégrées dans les plans directeurs et d'affectation des zones de la commune.

---

#### Summary

### Planning in a participatory manner A model for dealing with historical hamlets

Rural hamlets are typical formative elements of the cultivated landscape. As a consequence of their isolated location, for a long time many of them have changed little externally—but structural change in agriculture has led to empty barns, stables and dwelling houses. According to § 33 of the Swiss land use regulations «hamlet zones» serve to protect hamlets, they are essentially not building zones. This calls for greater care when making built interventions. For the hamlet of Kirchbühl in the Wakker Prize-winning community of Sempach, which according to ISOS is of national importance in terms of its appearance, the HSLU university in Lucerne drew up a settlement inventory and, with the residents' participation, developed guidelines for building development. These defined the limited scope for built changes and will be integrated in the community's land use and structure planning.