



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

15/19 Beantwortung des dringlichen Postulats von Marco Huwiler namens der Grünen Fraktion vom 10. März 2019 betreffend Baustopp in der Feldbreite

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut des Postulats

Ausgangslage

Am 8. März 2019 wurde das Bauprojekt für das Baufeld E der Feldbreite auf der Seite der Gemeinde aufgelegt. Ebenso lag erst kürzlich das Baufeld C1 auf. Die Baufelder A3 und B2 sind momentan im Bau. Die Entwicklung in der Feldbreite ist viel schneller von sich gegangen, als dies bei der Bewilligung des Bebauungsplanes den Einwohnerinnen und Einwohnern erklärt wurde. Das Wachstum der letzten Jahre hat Emmen bisher keine finanzielle Verbesserung erbracht. Der Unmut in der Bevölkerung wächst. Die raumplanerischen Möglichkeiten zur Lenkung des Wachstums müssen genutzt werden, insbesondere auch in Bezug auf anstehende Initiativen, welche die Möglichkeiten der Gemeinde in der Zukunft stark einschränken könnten.

Erläuterungen

In den letzten Jahren war die Bautätigkeit in Emmen sehr hoch. Seit 1981 wurden im Durchschnitt pro Jahr 180 Wohnungen erstellt (siehe Abbildung 1). Die in Planung befindenden beiden Baufelder in der Feldbreite decken beinahe ein durchschnittliches Jahr ab. In Emmen wird aber nicht nur in der Feldbreite gebaut, sondern an allen Ecken und Enden. Das Wachstum scheint sich im Moment nicht zu verlangsamen, bedenkt man die grosse Anzahl an anderen Projekten und die noch anstehende Entwicklung am Seetalplatz und in der Viscosistadt.

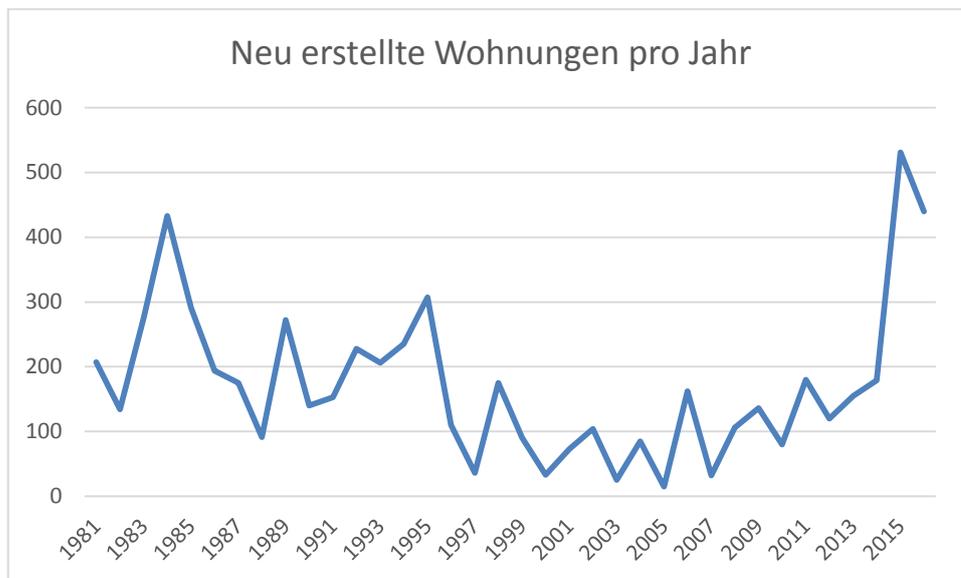


Abbildung 1- Quelle LUSTAT

In der Feldbreite wurden seit 2015 über 660 Wohnungen erstellt, von denen ungefähr 50 im Moment leer stehen. Weitere 75 Einheiten sind derzeit im Bau. Der Bebauungsplan Feldbreite sieht keine konkrete Etappierung vor, dadurch wurde die Überbauung deutlich schneller realisiert als ursprünglich gedacht. Eine Übersicht über die erstellten Wohnungen und deren Leerstand kann der Tabelle 1 entnommen werden.

Baufeld	Total Wohnungen	Zur ausgeschriebenen 8.3.19]	Vermietung [Stand
Fertiggestellte Baufelder			
A1 & A2	171	3 ¹	
B1 & D1	179	29 + 4 Ateliers ²	
D2	151	12 ³	
F	140	Keine ausgeschrieben, Bezug war erst im Frühjahr 2018	
G	20	1 ⁴	
Total	661	49	
Im Bau			
A3 & B2	75	Im Bau	
In Planung			
C1	71	Öffentliche Auflage anfangs 2019	
E	52	Öffentliche Auflage März 2019	

Tabelle 1 - Übersicht der Wohnungen nach Baufeldern in der Feldbreite

¹ Quelle : <https://www.q1-feldbreite.ch/wohnen>

² Quelle: <https://www.fratello-sorella.ch/objekte/>

³ Quelle : <http://easyliving-emma.ch/>

⁴ Quelle: <http://www.feldbreite-wohnen.ch/de>

Einzig die Baufelder A wurden mit einer Wettbewerbspflicht versehen, obwohl die Baufelder A am frühesten realisiert wurden, ist in dieser Überbauung der Anteil der leeren Wohnungen deutlich tiefer als in den restlichen Baufeldern. Die geplante Bebauung im Baufeld E besteht aus einem Zeilen- und zwei Punktbauten und setzen sich von den (teils nicht ganz geschlossenen) Blockrändern in den anderen Baufeldern ab. Bewohner der anderen Baufelder schätzen die Innenhöfe, welche durch die Bebauungsstruktur erschaffen wurden. Die Bebauung im Baufeld E erzeugt jedoch keinen Innenhof, der zum Verweilen einlädt, sondern eher Abstandsgrün zwischen den Häusern. Die Erdgeschosse werden ausschliesslich zum Abstellen genutzt und die Obergeschosse sind auf Säulen über dem Erdgeschoss hochgestellt. Dies erzeugt den Eindruck einer 70er-Jahre Hochhaussiedlung anstelle eines modernen Quartiers. Die Höherlegung der Gebäude wird in den Unterlagen zur Baubewilligung als Ausmerzungen der negativen Faktoren der Erdgeschosswohnungen angepriesen. Die Aufenthalts- und Spielflächen befinden sich mehrheitlich in dem Luftraum unter den Obergeschossen, ob das wirklich zum Verweilen einlädt ist fraglich. Insbesondere gäbe es auch adäquate Lösungen, welche insbesondere den heutigen Ansprüchen an die Belegung eines Quartiers erfüllen.

In den Bebauungsplänen des Baufeldes E wurden die altbekannten städtebaulichen Grundsätze von Camillo Sitte nicht beachtet. Es besteht die Gefahr einer weiteren Investorensiedlung, welche nur dem Investor Gewinn, jedoch der Gemeinde negative Folgen bringt. Lediglich im Baufeld E besteht die Möglichkeit, maximal 6 Vollgeschosse zu errichten, in den meisten anderen sind nur 4 Vollgeschosse zulässig. Eines der Verkaufsargumente für Emmen ist die Aussicht auf das innerschweizer Alpenpanorama. Dementsprechend ist es überraschend, dass nur eines der Gebäude die maximal mögliche Höhe und die somit verbundene schöne Aussicht erreicht. Die Qualität im Baufeld E kann aus städtebaulicher Sicht also durchaus angezweifelt werden. Ausserdem ist es fraglich, ob in dieser Siedlung für die Gemeinde gewinnbringende Einwohner untergebracht werden, oder doch eher die Entwicklung der letzten Jahre akzentuiert wird.

Anstatt nun in Eile diese Bebauung zu realisieren, soll sich die Gemeinde dafür einsetzen, eine qualitativ höherwertige Bebauung zu realisieren. Da die Verzögerung und Umplanung für den Investor mit Kosten verbunden sind und die Gemeinde sich diese in der aktuellen finanziellen Lage kaum leisten kann, können diese Mehrkosten mit einer entsprechenden Mehrausnutzung kompensiert werden. Die dafür geeigneten raumplanerischen Grundlagen sind mit einem geeigneten Instrument zu schaffen.

Der Art. 81-85 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern ergibt die Möglichkeit, eine Planungszone zu erlassen. Eine Planungszone kann auch vorsehen, dass für eine gewisse Zeit nicht gebaut werden darf. Zumindest auf dem noch nicht bebauten Baufeld C2 sollte dies rechtlich gesehen möglich sein. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann der Bebauungsplan Feldbreite aufgehoben werden und durch eine Bebauungsplanpflicht auf den verbleibenden Baufeldern versehen werden. Im Rahmen dessen, können auch Vorschriften zu qualitätssichernden Verfahren erlassen werden, welche leider bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Feldbreite grossmehrheitlich unterlassen wurde.

Begründung der Dringlichkeit

Das Baugesuch für das Baufeld E liegt vom 8. März 2019 bis 27. März 2019 auf. Das Baugesuch C1 lag erst kürzlich auf. Das Baufeld C2 ist momentan noch nicht bebaut. Die Erfahrungen aus den bestehenden Baufeldern zeigen auf, dass der Bebauungsplan Feldbreite aus heutiger Sicht keine ausreichenden Schranken zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität vorgibt.

Forderung des Postulanten

1. Dialog mit den Grundeigentümern des Baufeldes E für eine verzögerte Realisierung verbunden mit einer Erhöhung der städtebaulichen Qualität.
2. Erlass einer Planungszone nach Art. 81 des PBG mit Bauverbot auf dem Baufeld C2.
3. Überarbeitung des Gestaltungsplans Feldbreite

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung / Ausgangslage

Die Teilrevision des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements in den Jahren 2004 bis 2008 gab den Anlass, sich mit der Bebauungssituation des Gebiets Feldbreite intensiv zu befassen. Die damaligen Wohnhäuser wiesen nach über 50 Jahren einen baulichen Zustand auf, dessen Instandsetzungen unverhältnismässig im Aufwand standen und zudem in keinsten Weise dem heutigen Standard entsprachen. Die Entwicklung der Agglomeration Luzern und die demografische Situation der Gemeinde Emmen schufen einen steigenden Bedarf an neuem, attraktivem und zahlbarem Wohnraum. Statt auf der grünen Wiese zu bauen, sind im Sinne der Raumplanung bestehende Siedlungsgebiete besser zu nutzen. Auf dem Areal Feldbreite zeigte sich die Chance, eine Siedlungsentwicklung nach innen zu betreiben. Zusammen mit den Grundeigentümern und der Metron Raumentwicklung AG wurde der Bebauungsplan Feldbreite erarbeitet. Der Bebauungsplan ermöglicht die Qualitätssicherung in der Umsetzung der Entwicklungsstrategie über das ganze Areal und über den gesamten Zeitraum der Entstehung. In der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde auch der Innerschweizer Heimatschutz IHS begrüsst. Die durch den IHS gestellten Anträge wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und so konnte auch der Erhalt des Meili-Baus langfristig sichergestellt werden. Schliesslich wurde der Bebauungsplan am 14. Oktober 2008 vom Einwohnerrat beschlossen, die Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen stimmten am 8. Februar 2009 dem Beschluss des Einwohnerrates zu. Am 19. Juni 2009 wurde der Bebauungsplan vom Regierungsrat genehmigt.

Der Bebauungsplan beinhaltet zwölf unabhängige Baufelder. Die Anzahl ergab sich aus dem städtebaulichen Konzept und ermöglicht aufgrund der jeweiligen, marktgerechten Grösse eine unabhängige Entwicklung für jedes Projekt. Zudem konnte so eine natürliche Etappierung erreicht werden. Man ging von einer Realisationszeit von rund 15 Jahren aus. Seit der Genehmigung des Bebauungsplans Feldbreite sind nun rund 10 Jahre vergangen. Bis heute sind sieben von zwölf Baufeldern bebaut und bewohnt, zwei weitere sind im Bau. Für das Baufeld C2 wurde im Juli 2016 ein Baugesuch bewilligt, welches jedoch nicht realisiert wurde. Mittlerweile wurde das Baugesuch offiziell zurückgezogen. Für die Baufelder C1 und E laufen aktuell die Baubewilligungsverfahren.

Mit dem Bebauungsplan werden gemäss § 3 der Sonderbauvorschriften folgende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und architektonische überdurchschnittliche Qualität.
- Hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder.
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Planung eines attraktiven Quartiers mit gemischter Nutzung für Wohnen und Arbeiten, welches in Etappen realisiert werden kann.
- Gute Gestaltung und Vernetzung des Aussenraums.
- Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Ausstattung.
- Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der Seetalstrasse und der Mooshüslistrasse.
- Ökologisch ausgerichtete Überbauung.

Um die Ziele bezüglich des Aussenraums zu erreichen, wurde gemäss § 16 der Sonderbauvorschriften festgehalten, dass im Rahmen eines Studienauftrags unter mindestens drei qualifizierten Planungsbüros ein übergeordnetes Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung zu erarbeiten ist. Zur Sicherstellung, dass die Ziele des Bebauungsplans insbesondere in Bezug auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie der gewünschten Nutzungsqualität erreicht werden, wird gemäss § 27 der Sonderbauvorschriften jedes Projekt durch das Begleitgremium Feldbreite geprüft. Das Begleitgremium Feldbreite besteht aus der Stadtbildkommission der Gemeinde Emmen (vier externe Architekten ETH/SIA/BSA/FSAI, ein externer Landschaftsarchitekt HTL/BSLA sowie zwei Gemeindevertreter) und je einem Vertreter der beiden Grundeigentümer (Alfred Schindler-Fonds und Arvum Investment AG) innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Bei Bedarf können noch weitere Experten beigezogen werden.

Im Inforaum Februar 2018/1, dem Magazin für Raumentwicklung des Schweizerischen Verbandes für Raumplanung (heute Espace Suisse, früher VLP-ASPAN), wurde die Entwicklung Feldbreite beschrieben und gewürdigt.

2. Zu den Forderungen der Postulanten

2.1 Dialog mit den Grundeigentümern des Baufeldes E für eine verzögerte Realisierung verbunden mit einer Erhöhung der städtebaulichen Qualität

Die Postulanten stellen die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Projekts in Frage. So wird unter anderem bemängelt, dass es sich um keine Blockrandbebauung mit einem Innenhof handelt und so sich das Projekt von der Umgebung absetze. Weiter wird bemängelt, dass die Möglichkeit bezüglich der Höhe nicht ausreichend ausgeschöpft wird und das offene Erdgeschoss mit dem Abstandsgrün zwischen den Gebäuden nicht zum Verweilen einlade.

Das Projekt zum Baufeld E wurde mehrmals dem Begleitgremium Feldbreite vorgestellt und jeweils mit konstruktiv kritischer Stellungnahme zur Überarbeitung zurückgewiesen. Im Anschluss an die letzte Stellungnahme durch das Begleitgremium bzw. dessen Ausschuss konnte das Projekt zu einer Baueingabe weiterbearbeitet werden. Das Begleitgremium Feldbreite hat an der Sitzung vom 18. März 2019 das Projekt abschliessend geprüft und gewürdigt. Das Baufeld E bildet ein Randfeld

des Siedlungsgebietes. Als einziges Baufeld sind keine Pflichtbaulinien definiert, was bedeutet, dass keine Blockrandbebauung realisiert werden muss. Bezüglich dem Bauvolumen sind einzig die anrechenbare Geschossfläche von 5'400 m² sowie die maximale Gebäudehöhe von 19.5 m (6 Vollgeschosse) definiert, wobei wie bei allen anderen Baufeldern die Hindernisfreihaltefläche des Flugplatzes zu berücksichtigen ist. Die Bebauung auf dem Baufeld E verfolgt nicht die Idee des Blockrandes mit einem Innenhof. Vielmehr ist beabsichtigt, mit dem freien Erdgeschoss eine Durchlässigkeit zu ermöglichen, die eine Orientierung durch das Baufeld zulässt. Es entstehen Sichtbeziehungen über das Baufeld E hinaus. Die Idee des freien Erdgeschosses stützt sich unter anderem auch auf den Grundsatz, dass der Boden allgemein und nicht hauptsächlich für die Bewohner des Erdgeschosses zugänglich sein soll. Mit dieser Variante kann der frei zugängliche Raum grosszügig der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Entgegen der Behauptung, es handle sich um ein Abstandsgrün zwischen den Gebäuden, werden diese Flächen als Spiel- und Freizeitflächen gestaltet. Zusätzlich bietet die gewählte Bauform auf Stützen vor Witterung geschützte Begegnungsplätze, sei dies bei Niederschlag oder im Hochsommer bei starker Sonneneinstrahlung. Spiel- und Freizeitflächen dieser Art finden sich bei den anderen Baufeldern nur in kleinster Dimension bei den gedeckten Zugängen zu den Innenhöfen.

Die Postulanten schlagen eine verzögerte Realisierung zugunsten einer entsprechenden Mehrausnutzung vor.

Aufgrund der Hindernisfreihaltefläche des Flugplatzes sind die Möglichkeiten bezüglich der Gebäudehöhen beschränkt. Zudem stellt sich die Frage, ob eine zusätzliche Verdichtung verträglich ist und die gewünschte Qualität bei einer höheren Dichte immer noch erreicht werden könnte.

Aufgrund der obigen Ausführungen beantragt der Gemeinderat, die Forderung abzulehnen.

2.2 Erlass einer Planungszone nach Art. 81 des PBG mit Bauverbot auf dem Baufeld C2

Die Postulanten möchten mit der Planungszone ermöglichen, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Bebauungsplan Feldbreite aufgehoben und die verbleibenden Baufelder mit einer Bebauungsplanpflicht versehen werden, um dann Vorschriften bezüglich qualitätssichernden Verfahren zu erlassen.

Eine Planungszone für das Baufeld C2 erachtet der Gemeinderat als nicht zielführend und verhältnismässig. Mit der verbindlichen Qualitätssicherung gemäss § 27 der Sonderbauvorschriften (Beurteilung durch das Begleitgremium Feldbreite) wird sichergestellt, dass das Projekt für das Baufeld C2 die geforderten Qualitäten erfüllt. Mit dem Erlass der Planungszone muss gerechnet werden, dass die Grundeigentümerin des Baufeldes C2 das Rechtsmittel ergreift, was für die Gemeinde unter Umständen ein langes und teures Rechtsmittelverfahren bedeutet.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund dieser Ausführungen, die Forderung abzulehnen.

2.3 Überarbeitung des Gestaltungsplans Feldbreite

Aufgrund der Ausführungen gemäss Ziffer 2.1 und 2.2 erachtet der Gemeinderat eine Überarbeitung des Bebauungsplans (Anmerkung Gemeinderat: Es handelt sich nicht um einen Gestaltungsplan) nicht als zielführend und verhältnismässig. Bei einer zusätzlichen Verdichtung gegenüber dem heutigen, rechtsgültigen Bebauungsplan stellt sich die Frage, ob die heutigen Qualitäten des Bebauungsplans erhalten werden könnten, oder ob aufgrund der erhöhten Dichte sogar die Qualität abnehmen würde. Bezüglich der Qualitätssicherung der einzelnen Projekte wird mit § 27 der Sonderbauvorschriften sichergestellt, dass die Ziele des Bebauungsplans insbesondere in Bezug auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie der gewünschten Nutzungsqualität erreicht werden.

Aufgrund dessen beantragt der Gemeinderat, die Forderung abzulehnen.

3. Kosten

Die Überarbeitung des Bebauungsplans ist mit entsprechenden Kosten verbunden. Gemäss § 66 des Planungs- und Baugesetzes können die Kosten teilweise oder ganz den Grundeigentümern übertragen werden. Aufgrund der Umstände ist es jedoch naheliegend, dass grosse Teile der Kosten die Gemeinde tragen müsste, welche erfahrungsgemäss mehrere zehntausend Franken betragen können.

Bezüglich der Planungszone müssen die Kosten von der Gemeinde getragen werden. Falls die Grundeigentümerin gegen die Planungszone das Rechtsmittel ergreift, muss mit hohen Kosten für die juristische Unterstützung gerechnet werden. Unter diesen Umständen sind dies erfahrungsgemäss mehrere tausend Franken.

4. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung des Postulates.

Emmenbrücke, 18. März 2019

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber