



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

40/13 Beantwortung des Postulats vom 22. August 2013 von Patrick Schmid, Hans Schwegler und Martin Birrer Emmen betreffend Wie weiter mit den gemeindeeigenen Grundstücken?

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut des Postulates

Der Bauboom hält auch in Emmen unvermindert an. Wenn man all die Baustellen und die vielen ausgesteckten Gebiete in Emmen sieht, fragt man sich unweigerlich, wohin das führen soll. Sicher, wir alle wünschen uns eine gute Zukunft für die Gemeinde Emmen.

Als Einwohnerräte können wir bei privaten Grundstücken nicht sehr viel Einfluss auf die Bebauung nehmen. Einmal eingezont, werden die Parzellen bald bebaut. Doch welche Rolle spielt die Gemeinde selbst in diesem Prozess mit ihren eigenen Grundstücken? Immer wieder beschleicht einen das Gefühl, es müsse jeder Flecken Land bebaut sein. In diesem Zusammenhang stellen sich hier einige Fragen.

Wir verlangen vom Gemeinderat, dass er eine Strategie für den Umgang mit den gemeindeeigenen Grundstücken erarbeitet.

Dies, um Transparenz und eine gewisse Sicherheit im Umgang mit den Gemeindefinanzen zu erhalten. Folgende Punkte sollten darin enthalten sein:

- Ist in den nächsten 5 Jahren geplant, Land zu verkaufen oder zu kaufen?
- Wenn ja, um welche Parzellen handelt es sich konkret? Sind Gespräche im Gang?
- Welche gemeindeeigenen Parzellen werden in den nächsten 3 Jahren bebaut? Was wird gebaut?
- Immer wieder sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Wie wird die Landwirtschaftsfläche vor zukünftigem Bebauen geschützt?
- Sind Rückzonungen im Rahmen des neuen RPG geplant? Wie wird damit umgegangen?

Die Strategie sollte in einem bestimmten Rhythmus neu erarbeitet werden, so dass auch auf diesem Gebiet Kontinuität entsteht.

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Ist in den nächsten 5 Jahren geplant, Land zu verkaufen oder zu kaufen?

Als geplant kann man lediglich den Verkauf der Liegenschaft Herdschwand bezeichnen. Der Verkauf von Land oder Liegenschaften unterliegt immer der Nachfrage. Es wird jedoch die eine oder andere Parzelle zum Verkauf stehen, sofern Arrondierungen im Bereich des Seetalplatzes gemacht werden müssen. Eine weitere Frage stellt sich betreffend Zukunft der HPS Sonnhalde. Die Räumlichkeiten werden aufgrund des Auszuges der HPS im Sommer frei. Die Investitionen in das Gebäude usw. werden als sehr hoch veranschlagt. Gleichzeitig stellt sich die Frage der Zukunft aufgrund der Einstufung im Bauinventar des Kantons Luzern, welches das Gebäude als schützenswert deklariert. Die Immobilienbewirtschaftung klärt zurzeit den zukünftigen Nutzen ab.

Es bestehen diverse Anfragen betreffend Landverkäufe, die aber entweder in bereits bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien liegen oder die für Arrondierungen benötigt werden. Betreffend Kauf von Land ist die Gemeinde Emmen offen. Es muss sich jedoch um ein Gebiet handeln, das entweder entwickelt oder das einem Zweck zugeführt werden kann. Mit Entwicklungsgebiet ist gemeint, dass sich in diesen Bereichen zukünftig die Gemeinde im Gewerbe oder Wohnen weiterentwickeln kann. Als mögliche Entwicklungsgebiete sieht der Gemeinderat Landparzellen, die an die heutigen Siedlungsbegrenzungslinien stossen. Landkäufe, die zweckgebunden sein könnten, sind zum Beispiel Landreserven, auf denen Familiengärten oder Sportanlagen realisiert werden können. Im Grundsatz soll also keine sofortige Bautätigkeit ausgelöst werden. Sollte die Möglichkeit bestehen, innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien Land zu kaufen, müsste wahrscheinlich aufgrund der gestiegenen m²-Preise der Einwohnerrat über einen Kauf entscheiden. Im Moment beabsichtigt der Gemeinderat eher in zweckgebundene Landkäufe zu investieren. Konkrete Angebote resp. konkrete Absichten bestehen im Moment jedoch kein.

2. Wenn ja, um welche Parzellen handelt es sich konkret? Sind Gespräche im Gang?

Wie bereits erwähnt ist der einzige beabsichtigte Verkauf die Parzelle Herdschwand. Über den Verkauf wird das Stimmvolk entscheiden. Ansonsten sind zur Zeit weder Verkaufsverhandlungen noch Kaufverhandlungen im Gange. Demgegenüber gibt es einige Immobiliengeschäfte, die im Baurecht verhandelt werden resp. Baurechte, die durch Kauf abgelöst werden sollen.

Es handelt sich dabei um Genossenschaften, die Baurechtsverträge in räumlicher sowie zeitlicher Dauer verhandeln wollen und um Unternehmen, die das Baurecht ablösen und die bebauete Parzelle erwerben wollen.

3. Welche gemeindeeigenen Parzellen werden in den nächsten 3 Jahren bebaut? Was wird gebaut?

Bei dieser Frage muss auf die jeweilige Langfrist-Investitionsplanung verwiesen werden. Die gemäss der Investitionsplanung vorgesehenen Bauten wie zum Beispiel Schulbauten können aufgrund der Priorisierung durchgeführt werden resp. sind in Planung. Es ist schwierig, andere Projekte in dem von den Postulanten erwähnten Zeitraum zu integrieren. Als Beispiel darf hier das Projekt Neuschwand angeführt werden. Dies sieht einen Baubeginn im Jahr 2017 vor. Man darf aber davon ausgehen, dass wenn ein Investor Land von der Gemeinde kauft, dies meistens dazu dient, eine Überbauung zu realisieren.

Aus diesem Grund kann die Frage nicht abschliessend beantwortet werden. Nur so viel: Zurzeit stehen keine weiteren Verkäufe an, bei denen eine Realisierung in den nächsten drei Jahren voraussehbar wäre. Auf Baurechtsgrundstücken sind Änderungen resp. Anpassungen der Gebäulichkeiten vorgesehen. Demzufolge findet dort keine Bebauung statt.

4. Immer wieder sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Wie wird die Landwirtschaftsfläche vor zukünftigem Bebauen geschützt?

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Zonenplan grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugeteilt. Zusätzlich kann eingezontes Bauland, welches als vorübergehende Reserve dient, landwirtschaftlich genutzt sein. Diese Differenzierung ist für die nachfolgenden Erklärungen notwendig.

Eingezontes Bauland kann und soll durch den Grundeigentümer überbaut und entwickelt werden, da es ansonsten keine Berechtigung in einer Bauzone hätte. Die Gemeinde Emmen verfügt noch über ca. 50 Hektaren Baulandreserven, wovon ca. die Hälfte der Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen werden, sofern die Nachfrage dafür vorhanden ist, in den nächsten Jahren bis ca. 2030 überbaut. Diese Flächen werden daher vom zukünftigen Bebauen nicht geschützt.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die der Landwirtschaftszone zugeteilt sind, gibt es verschiedene Stufen von Schutz:

- Auf nationaler Ebene ist der Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) massgebend. Die Kantone sind damit verpflichtet, eine vom Bund vorgegebene Mindestfläche an FFF zu erhalten, um die (theoretische) Ernährungssicherheit der Schweiz zu gewährleisten. Als FFF gelten hochwertige, landwirtschaftlich nutzbare Böden. Nicht alle Gebiete, welche der Landwirtschaftszone zugeteilt sind, sind daher den FFF zugeteilt. Der Kanton Luzern ist in den vergangenen Jahrzehnten mit Neueinzonungen sehr grosszügig umgegangen, wodurch sich die FFF der minimal geforderten Fläche angenähert hat. Als Reaktion darauf ist der Umgang mit Einzonungsgesuchen, die FFF tangieren, nun stark restriktiv (Neueinzonungen nur bei Kompensation der FFF). Der sich aufgrund der neuen Raumplanungsgesetzgebung in Revision befindende kantonale Richtplan soll dieses Vorgehen weiter instrumentalisieren. In den nächsten Jahren folgen zudem Überarbeitungen des Sachplans, bei denen insbesondere die Genauigkeit des Sachplans verbessert werden soll (detailliertere bodenkundliche Abklärungen).

- Mit dem neuen Raumplanungsgesetz sind zudem Einzonungen nur dann möglich, wenn der entsprechende Bedarf dafür gegeben ist. Dieser Bedarf kann mittels Gegenüberstellung von Bauzonenreserven und Innenentwicklungspotential mit den Bevölkerungsprognosen und Wohnraumverbrauchsentwicklungen erhoben werden. Ist der Bedarf nicht gegeben, so kann die Einzonung nicht stattfinden.
- Auf kantonaler Stufe ist der bereits erwähnte kantonale Richtplan das massgebende Instrument zur räumlichen Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen. Der Richtplan macht behördenverbindliche Aussagen über Bauland und Nicht-Bauland.
- Auf regionaler Ebene ist der Regionale Teilrichtplan Siedlungslenkung, der beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht wurde, massgebend. Dieser Richtplan definiert die Siedlungsgrenzen behördenverbindlich und schränkt somit die weitere Zersiedlung ein. Abweichungen gegenüber diesem Richtplan (z.B. Einzonung ausserhalb der Begrenzungslinien) bedürfen einer Anpassung des Richtplans. Daher ist die Hürde für Neueinzonungen ausserhalb der gesetzten regionalen Begrenzungslinien sehr gross und bedarf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Das landwirtschaftlich genutzte Land erfährt somit einen guten Schutz.
- Auf kommunaler Stufe hat der Gemeinderat das Siedlungsleitbild am 16. April 2014 verabschiedet. Es wurde vom Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 20. Mai 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin beschreibt der Gemeinderat, dass die weitere Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden muss, verdichtetes Bauen soll gefördert werden. Gleichzeitig soll das Wachstum gegen aussen begrenzt werden. Deshalb sind im Siedlungsleitbild sogenannte Siedlungsbegrenzungslinien definiert worden, welche, analog zu jenen des regionalen Teilrichtplans, die bauliche Entwicklung ausserhalb des Siedlungsraumes einschränken. Diese Begrenzungslinien stimmen mit jenen des regionalen Teilrichtplans überein und sind an wenigen Stellen noch restriktiver.
- Der Gemeinderat erachtet daher den Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Verweis auf die oben genannten Instrumente als genügend.

5. Sind Rückzonungen im Rahmen des neuen RPG geplant? Wie wird damit umgegangen?

Wie bereits unter Punkt 4 erwähnt, wird durch das neue RPG eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung gefördert. Die Gegenüberstellung von Bauzonenreserven und Innenentwicklungspotential mit den Bevölkerungsprognosen und Wohnraumverbrauchsentwicklungen zeigt jeweils auf, wieviel Land neu eingezont werden muss oder ob sogar Auszonungen stattfinden müssen (z.B. Kanton Wallis). Der Gemeinderat hat im Rahmen des Siedlungsleitbilds erste Bedarfsabschätzungen gemacht und kam damals zum Schluss, dass der Bedarf an Bauland mit den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen und den bestehenden Bauzonenreserven bis ins Jahr 2030 abgedeckt werden kann. Ein noch weiterer Blick in die Zukunft ist aufgrund der Unsicherheiten nicht sinnvoll. Daher werden einerseits keine neuen Bauzonen, für Wohn- und Arbeitsnutzungen, benötigt, gleichzeitig werden aber auch keine Rückzonungen stattfinden. Im Rahmen der kommenden Ortsplanungsrevision werden die einzelnen unbebauten und eingezonten Grundstücke auf ihre Verfügbarkeit überprüft.

Daraus könnte sich ergeben, dass an gewissen Orten ein flächengleicher Landabtausch für eine sinnvolle Siedlungsentwicklung in Emmen sich als sinnvoll darstellen kann.

6. Zusammenfassung

Aufgrund des überwiesenen Postulates 43/12 von Markus Greter betreffend Siedlungsentwicklung, Verkehr und Infrastruktur wird der Gemeinderat eine Finanzstrategie dem Einwohnerrat vorlegen. In dieser wird auch der Aspekt betreffend dem Umgang mit den Landressourcen thematisiert. Dass die Strategie immer wieder den neuen Gegebenheiten angepasst werden muss, versteht sich von selbst.

In der übergeordneten Strategie und Vision 2025 ist unter Punkt 1 aufgeführt, dass Emmen Sorge zur beschränkten Siedlungsfläche trägt und diese an geeigneten Lagen verdichtet mit hoher ÖV- Erschliessung nach innen.

Demzufolge werden die geforderten Punkte in diversen Berichten (z.B. Siedlungsleitbild) bereits erfüllt, wird aber zukünftig auch in der Finanzstrategie abgebildet.

7. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat ist bereit, das Postulat entgegen zu nehmen.

Emmenbrücke, 12. November 2014

Für den Gemeinderat

Rolf Born

Gemeindepräsident

Patrick Vogel

Gemeindeschreiber