



37/12 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Kenntnisnahme Masterplan Monosuisse-Areal

Gemeinde Emmen

Monosuisse AG

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Instrument Masterplan

Der Masterplan wird als Koordinations- und Steuerungsinstrument eingesetzt. Unter dem Begriff Masterplan wird ein selbstbindendes, informelles Planungsinstrument verstanden (kein Planungsinstrument gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz PBG). Er wird nicht einer öffentlichen Auflage / Mitwirkung unterzogen und bildet somit auch keinen behördenverbindlichen Richtplan im Sinne des PBG.

Der Masterplan bildet die strategische Ausrichtung der räumlichen Entwicklung ab. Er zieht grundeigentümerverschreibende Festlegungen in Form von Zonenplanänderungen, Bebauungsplänen und Gestaltungsplänen nach sich. Er dient auch der Projektbeurteilung (Beratung von Bauherren, Wettbewerbe, Voranfragen, Baugesuche).

Der Masterplan ist abgeleitet aus den übergeordneten Planungen des Kantonalen Richtplans, dem Agglomerationsprogramm und dem Richtplan Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord. Er steht in keinem Widerspruch zu den Kantonalen Planungen oder den Planungen der Gemeinden. Er konkretisiert die übergeordneten Ziele und soll mit nachfolgenden Instrumenten in grundeigentümerverschreibende Planungen überführt werden. Zudem soll er in die umgebenden Strukturen integriert bzw. die Entwicklung der angrenzenden Quartiere soll auf den Masterplan abgestimmt werden.

1.2 Rechtsgrundlage und Verbindlichkeit der Masterpläne im Gemeindegebiet Emmen

Gemäss Art. 1a des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen (BZR) werden kommunale Gesamttrichtpläne durch den Einwohnerrat erlassen und unterstehen dem fakultativen Referendum. Der vorliegende Masterplan ist kein Gesamttrichtplan. Gemäss § 9 Abs. 1 PBG erlässt die Gemeinde kommunale Richtpläne. Gemäss der Verordnung über die gemeindeinternen Zuständigkeiten und die Unterschriftenberechtigung ist der Gemeinderat für den Erlass kommunaler Richtpläne zuständig. Aufgrund dieser rechtlichen Ausgangslage ist eine eigentliche formelle Genehmigung dieses Masterplans durch den Einwohnerrat nicht notwendig. Der Gemeinderat hat den Masterplan Monosuisse am 19.09.2012 genehmigt.

Infolge der hohen Bedeutung dieser Planung, welche letztendlich die Schaffung eines neuen Quartiers auf dem Gemeindegebiet bedeutet und aufgrund dessen, dass bereits der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord dem Einwohnerrat zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde, erachtet es der Gemeinderat als angebracht, diesen Masterplan dem Einwohnerrat zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Der Gemeinderat wird den Masterplan Monosuisse-Areal im Rahmen eines Bebauungsplans grundeigentümerverschreibend sichern. Gemäss Art. 5 BZR ist für den Erlass von Bebauungsplänen der Einwohnerrat zuständig.

Der Masterplan Monosuisse-Areal gilt als selbstbindendes Instrument. Dies gilt für beide Grundeigentümer, die Sefar AG als Besitzerin der Monosuisse AG und die Gemeinde Emmen. Im weiteren Verlauf, im Bebauungsplanverfahren, werden die im Masterplan erarbeiteten Grundlagen grundeigentümergebunden gemacht.

2 Ablauf Erarbeitung Masterplan Monosuisse-Areal

2.1 Studienauftrag Monosuisse

Als Folge der Entwicklungen rund um den Seetalplatz sowie aufgrund des strukturellen Wandels in der Industrie sind im Areal der Monosuisse viele Gebäude und Flächen ungenutzt oder temporär genutzt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen drängt sich aus raumplanerischer Sicht eine schrittweise Nutzungstransformation des Areals auf.

In Zusammenarbeit zwischen der Monosuisse AG und der Gemeinde Emmen wurde Mitte 2011 nach intensiver Vorbereitung ein Studienauftrag mit vier eingeladenen Architektenteams gestartet. Der Studienauftrag wurde von einer Jury aus Architekten, Mitglieder der Grundeigentümerschaft und Gemeinderäten begleitet. Der Studienauftrag wurde komplett von der Monosuisse AG finanziert und enthielt, unter anderem, folgende Zielsetzungen:

- *Es wird eine urbane Entwicklung mit gemischten Nutzungen angestrebt. Über das gesamte Areal soll der Wohnanteil 70 % nicht überstiegen; ein grösserer Anteil an Arbeitsplätzen ist erwünscht und darf durch das Konzept nicht verhindert werden.*
- *Im Sinne belebter Plätze, Gassen und Wege sind im Erdgeschoss - insbesondere entlang der Hauptachsen - grundsätzlich keine Wohnungen erwünscht.*
- *Entlang der Emmenweidstrasse oder im Bereich der Shed-Bauten sind auch kulturelle Nutzungen vorzusehen.*
- *Die Ausarbeitung der Konzepte orientiert sich an den Leitgedanken und Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft*
 - o *Siedlungsstruktur/Städtebau: Verdichtung, flächensparende Bauweisen, Gebäudetypologie, Orientierung der Gebäude*
 - o *Nutzung: differenziertes Nutzungsangebot/Nutzungsmischung*
 - o *Verkehr: flächensparendes Erschliessungssystem, Reduktion MIV auf erforderliches Minimum, Optimierung Langsamverkehrsnetz, optimale Erschliessung mit ÖV, Steuerung des Mobilitätsverhaltens*
 - o *Ökologie/Energie: Grün- und Freiraumkonzept, Vernetzung, Dachbegrünung, Beläge, effiziente Energieversorgung, erneuerbare Energien*
 - o *Bauökologie: kompakte Baukörper, bauliche Wärmeschutz-/Energistandards, nachhaltige Baumaterialien*
 - o *Gesellschaft: Bewohnerstruktur, soziale Durchmischung, Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung*

- *Erschliessung und Parkierung auf die neuen Nutzungen abgestimmt und ohne Behinderungen für die Produktion der Monosuisse AG; ca. 1'400 Parkplätze*
- *Einbezug eines öffentlichen Parks im städtebaulichen Konzept*
- *Erhalt diverser existierender Bauten als Zeugen der industriellen Vergangenheit.*

Als Siegerprojekt ging das Konzept „Paestum“ der Architekten EM2N, zusammen mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, aus Zürich hervor. Das Team wurde auch intensiv in die Bearbeitung des Masterplans miteinbezogen und wird auch den Bebauungsplan erstellen.

3 Masterplan Monosuisse-Areal

3.1 Übergeordnete Konzepte und Planungen

Für die Erarbeitung des Masterplans Monosuisse-Areal wurden folgende übergeordneten Konzepte und Planungen berücksichtigt:

- **Kantonaler Richtplan 2009:** Für das Masterplangebiet sind folgende Koordinationsaufgaben aus dem Richtplan massgebend:
 - o S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung
 - o S6 kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP)
- **Agglomerationsprogramm Luzern, 2. Generation:** Das Monosuisse-Areal ist im neuen Agglomerationsprogramm als „Entwicklungsgebiet bis 2030“ deklariert. Zusätzlich sind folgende Massnahmen relevant:
 - o SI-1 Arbeitsgebiete transformieren
 - o SI-5 Schlüsselarealplanungen Luzern/Emmen, Seetalplatz
 - o LE-1 Freiraumkonzepte
 - o U1 Überkommunale Energieplanungen

Ebenfalls wird für die Gebiete um den Seetalplatz explizit eine hochwertigere städtebauliche Situation angestrebt. Die Öffnung und Umnutzung des Monosuisse-Areals trägt dazu bei.

- **ESP Luzern Nord:** Der im regionalen Richtplan 2008 beschlossene ESP Luzern Nord zeigt die nachhaltige koordinierte Entwicklung von Siedlung und Verkehr sowie Lebensräumen, Umwelt und Arbeitsgebieten von kantonaler und regionaler Bedeutung auf. Seine Anliegen und Festlegungen finden u.a. mit den zukünftig zugeführten Nutzungen, der integrativen Planung des Hochwasserschutzprojekts und dem neuen Park auf dem Monosuisse-Areal Berücksichtigung.
- **Neugestaltung Seetalplatz:** Die Massnahmen, Auswirkungen und Rahmendbedingungen, die sich im Zuge des kantonalen Verkehrsprojekts „Seetalplatz“ für das Monosuisse-Areal ergaben, werden in der Konzeption von Erschliessung, Zu- und Abfahrten, Parkierung und Langsamverkehr berücksichtigt. Die in den Plänen ersichtlichen Vorgaben bilden die Grundlagen für das Verkehrskonzept des Monosuisse-Areals.

- **Hochwasserschutzprojekt:** Das bisherige kantonale Hochwasserschutzprojekt im Bereich des Monosuisse-Areals ging bis anhin von der bestehenden industriellen Nutzung aus. Nach konstruktiven Gesprächen zwischen Kanton und Landschaftsarchitekten gestaltet sich dieser Abschnitt des Hochwasserschutzprojekts nun aber gemäss dem Masterplan Monosuisse-Areal.

3.2 Masterplaninhalte

Der Masterplan Monosuisse-Areal besteht aus dem Bericht „Masterplan Monosuisse-Areal - Projekt Viscosistadt“ vom 07.09.2012 und den folgenden Anhängen:

- Anhang 1: Übersicht Masterplankonzept
- Anhang 2: Masterplan Erdgeschoss
- Anhang 3: Masterplan Obergeschoss
- Anhang 4: Zusammenstellung Gebäudematrix

Die Anhänge können auf dem Baudepartement, Gemeindeverwaltung Emmen, 3. Stock, Büro Planaufgabe eingesehen werden.

4 Umsetzung des Masterplans Monosuisse

4.1 Einleitung

Der Gemeinderat Emmen hat mit den Vertretern von Monosuisse AG und Sefar AG als deren Besitzerin vereinbart, dass die Kosten des Masterplanes vollständig von der Monosuisse AG übernommen werden. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden in einer Vereinbarung geregelt, in der auch die Modalitäten des Verkaufs der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 3937, Grundbuch Emmen, geregelt sein werden. Die Verhandlungen zu diesen Vereinbarungen zwischen der Sefar AG und der Gemeinde Emmen sollten bis ca. Ende des Jahres 2012 abgeschlossen sein.

4.2 Landverkauf und Vereinbarung

Die Gemeinde Emmen besitzt im Perimeter des Masterplans die Parzelle Nr. 3937, Grundbuch Emmen (Siehe Abbildung).

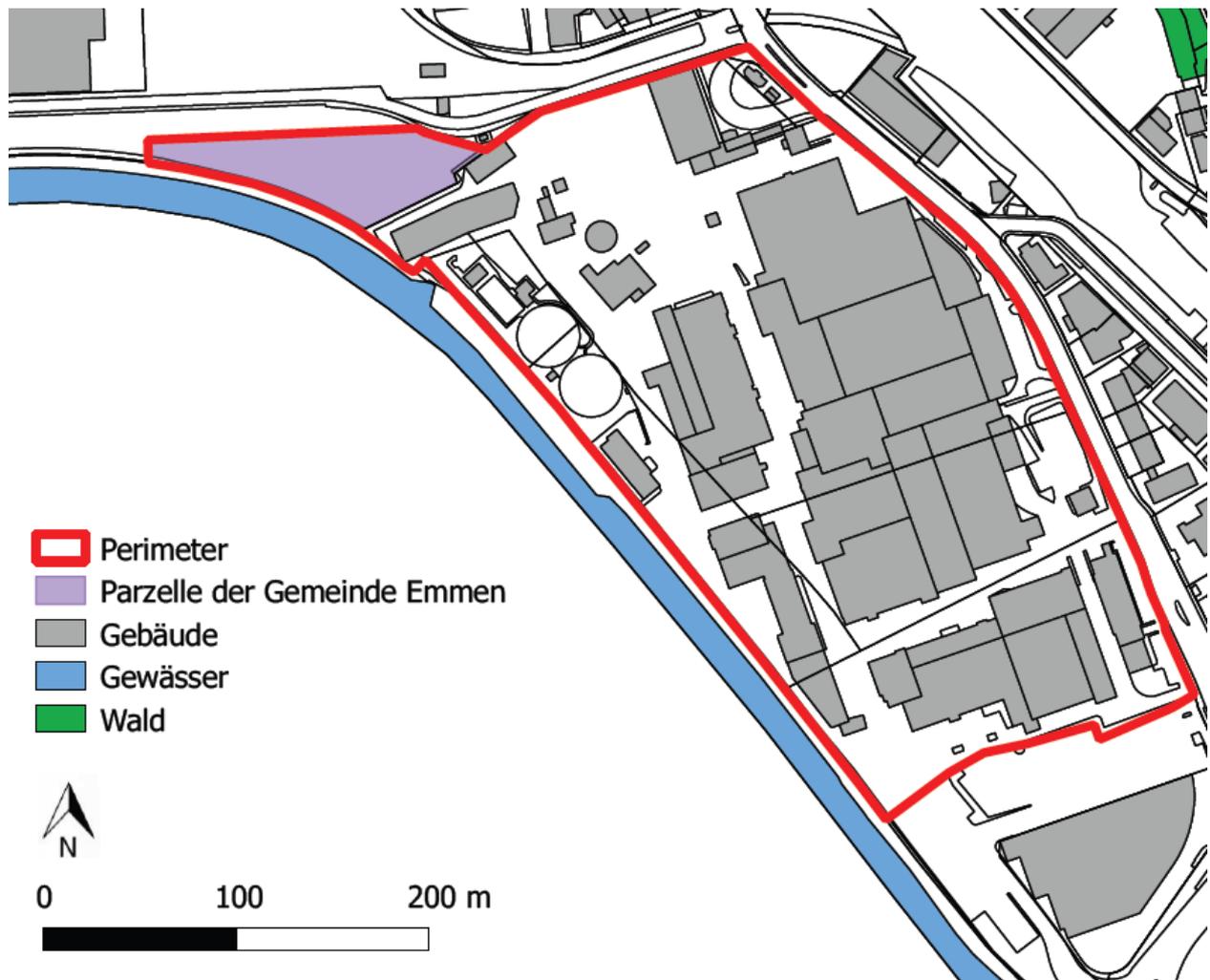


Abbildung 1: Perimeter Masterplan Monosuisse

Diese Parzelle soll zum Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan in Rechtskraft tritt, an die Monosuisse AG verkauft werden. Eine Marktwertschätzung des Grundstücks wurde bereits gemacht und dient als Verhandlungsbasis.

4.3 Bebauungsplan und Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich um eine Umnutzung von einem Industrieareal in eine Zone für Mischnutzung handelt, muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Diese wird vollständig ins Bebauungsplanverfahren integriert und analysiert die geplanten Entwicklungen auf ihre Verträglichkeit mit den bestehenden Umweltgesetzgebungen.

Im Bebauungsplan werden die Bestimmungen im Sinne des vorliegenden Masterplans grundeigentümerverbindlich gemacht. Am Ende des Verfahrens wird der Einwohnerrat über den Bebauungsplan befinden können.

4.4 Umzonung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren findet eine Umzonung des Areals von der Industriezone A (In-A) in eine neu geschaffene Zone mit dem Namen „Kernzone Monosuisse“ statt. Die Umzonung ist Sache der Gemeinde Emmen und findet unter der Leitung der Direktion Bau und Umwelt statt, wird aber zeitlich auf das Bebauungsplanverfahren abgestimmt. Die detaillierten Inhalte der Zonenbeschreibung liegen noch nicht vor.

4.5 Projektorganisation

Für den weiteren Verlauf der Planung wird ein beratendes Begleitgremium eingesetzt, welches bereits die Erstellung des Masterplans begleitete. Das Begleitgremium besteht aus den Mitgliedern gemäss Masterplanbericht S. 27. Die Gemeinde Emmen ist im Begleitgremium mit folgenden Personen vertreten:

- Hans Gantenbein, Leiter Departement Bau und Umwelt
- Mirco Derrer, Stadtplaner

4.6 Qualitätssicherung

Wie bereits erwähnt wird der Masterplan als qualitätssicherndes, den Beteiligten des Begleitgremiums selbstbindendes Instrument verstanden. Er bildet die Grundlage für die darauffolgenden Planungen im Sinne eines architektonischen Leitbildes, welches erste Aussagen zu den Typologien, Proportionen, Materialisierungen etc. macht. Wie die Sicherung der Qualität im Nachlauf des Bebauungsplanverfahrens aussehen wird, ist noch nicht geklärt.

5 Würdigung durch den Gemeinderat

Nach einem mehr als einjährigen intensiven Planungsprozess liegt heute mit dem Masterplan Monosuisse-Areal ein Planungsinstrument vor, das überzeugt und gemeinsam von den Grundeigentümern, die Sefar AG und die Gemeinde Emmen, getragen wird. Die Zusammenarbeit war mit allen Beteiligten immer konstruktiv und lösungsorientiert.

Nach dem Masterplan „Stadtzentrum Luzern Nord“ ist dies nun das zweite grosse Siedlungsentwicklungsprojekt im Gebiet des Seetalplatzes. Diese beiden Projekte zusammen ergeben ein Areal von knapp 20 Hektaren. Bei einem Vollausbau (nach ca. 20 bis 30 Jahren) mit Werkplatz Monosuisse AG wird in beiden Arealen zusammen Raum für ca. 2'500 Einwohner und 4'400 Arbeitsplätze geschaffen, im Monosuisse-Areal alleine hat es je nach Wohnanteil Raum für ca. 1'500 Einwohnern und knapp 2'000 Arbeitsplätze.

Die im Masterplan Monosuisse vorgeschlagene Bebauung nimmt Rücksicht auf die bestehenden Strukturen und schafft den Bezug mit der Industriegeschichte des Areals. Durch die Öffnung des Areals entstehen neue Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Die zentrale Verkehrslage und die ausgezeichneten Anbindungen an Strasse, Bahn und Bus garantieren jedem Investor optimale Bedingungen. Mit dem vorgesehenen Park wird die Gemeinde Emmen eine öffentliche Grünfläche erhalten. Die Lage des Parks trägt zur Attraktivität des neu entstehenden Quartiers bei und schafft den Bezug zur kleinen Emme. Der Fluss wird so für die BewohnerInnen Emmens zugänglich. Eine hohe Nutzungsdurchmischung soll für ein lebendiges neues Quartier sorgen, das einen stark urban geprägten Charakter aufweisen soll. Die Planung bietet in städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht eine enorme Chance, die Emmen nutzen muss. Mit dem Masterplan sind die Grundlagen für die weiteren Planungsschritte geschaffen.

6 Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat den Bericht „Masterplan Monosuisse-Areal“ und beantragt zustimmende Kenntnisnahme.

Emmenbrücke, 19. September 2012

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Masterplan Monosuisse