Gemeinde
EMMEN

Kommunikation und Marketing
Kommunikation

M E D I E N M I T T E I L U N G

Bebauungsplan Neuschwand liegt öffentlich auf

Mit dem Bebauungsplan "Neuschwand" sichert der Gemeinderat Emmen die räumliche und bauliche Qualität eines für Emmen wichtigen Siedlungsprojekts. Nun liegt das Planungsvorhaben, am Standort des ehemaligen Betagtenzentrums Herdschwand, öffentlich auf. Der Bebauungsplan und die Umzonung ermöglichen ein attraktives Wohnquartier an zentraler Lage. Für die Gemeinde als Grundeigentümerin hat sich der erwartete Verkaufserlös im Rahmen der Sondernutzungsplanung um rund 1.5 Mio. Franken verändert.

Die Umnutzung des ehemaligen Standorts des Betagtenzentrums Herdschwand in ein Wohnquartier ist für die Gemeinde Emmen als Grundeigentümerin sowohl ortsbaulich wie finanzpolitisch von grosser Bedeutung. Die dafür notwendige Teilumzonung und Erarbeitung eines Bebauungsplans haben einen weiteren Meilenstein erreicht: Vom 16. März bis 14. April 2017 findet die öffentliche Auflage statt. Der Gemeinderat Emmen ist überzeugt, dass die erarbeiteten Planungsinstrumente eine sowohl ortsplanerisch wünschenswerte wie marktwirtschaftlich attraktive Siedlungsverdichtung ermöglichen.

Sondernutzungsplan und Teilumzonung

Die im Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen geforderte Verdichtung hält in der Planung des Bebauungsplans Neuschwand Einzug. So verlangte die Entwicklung der Herdschwand nach der richtigen, siedlungsverträglichen Dichte, einer hochwertigen Aussenraumgestaltung und nicht zuletzt nach einer abgestimmten Lösung für die Mobilität. Durch die Teilumzonung wird das Areal von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) in die spezielle Wohnzone (W-S) überführt. Neben der Wohnnutzung sind in dieser Zone auch kleinere und mittlere, nicht störende Gewerbebetriebe möglich.

Das Richtprojekt zum Bebauungsplan wurde 2014 auf der Grundlage eines Investorenwettbewerbs erarbeitet. Diesen hatten die Losinger Marazzi AG (als Entwicklerin) mit den Rüssli Architekten AG (als Projektverfasser) für sich entschieden. Das nun öffentlich aufgelegte Planungsvorhaben ist das Resultat aus der anschliessenden Überarbeitung durch die Gemeinde Emmen, der öffentlichen Mitwirkung sowie der Vorprüfung durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern bis im Oktober 2016. Das Richtprojekt, das rund 150 Wohnungen ausweist, ist wegleitend zum Bebauungsplan und dient der Gemeinde Emmen zur Qualitätskontrolle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Ortsbaulich nimmt der Bebauungsplan mit den dazugehörenden Sonderbauvorschiften sowohl die Massstäblichkeit in der Nachbarschaft des Emmen Center, das Einfamilienhausquartier im Westen sowie die markante Topografie der Herdschwand auf. Der Bebauungsplan gibt acht Baubereiche und folgende drei verbindlichen Bautypen vor:

- Ein Zeilenbau markiert den östlichen Abschluss gegenüber dem Emmen Center. Er weist vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf.

Emmen, 16. März 2017

- Fünf eigenständige Punkthäuser folgen der Hanglage und bilden so den Übergang zwischen der Einfamilienhaussiedlung im Westen und dem Zeilenbau.
- Das Personalhaus des ehemaligen Betagtenzentrums bleibt erhalten und wird umgenutzt. Der historische Kornspeicher und der wertvolle Baumbestand bleiben erhalten.

Zwischen den einzelnen Gebäuden verbinden sich Grün- und Freiräume zu einem gemeinsamen, parkähnlichen Aussenraum. "Mit diesen Vorgaben sichert der Bebauungsplan die künftige Lebensqualität in einer zentral gelegenen, zeitgemäss verdichteten Wohnsiedlung", sagt Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt durch die Oberhofstrasse Süd (Baubereiche 1-6), der Baubereich 7 mit dem bestehenden Gebäude wird weiterhin über die Herdschwandstrasse erreicht. Auf Grund der zentralen Lage beträgt die zulässige Anzahl Parkplätze 60 bis 80% des Normbedarfs. Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden. Vor Erteilung der ersten Baubewilligung durch die Gemeinde Emmen muss das vorliegende Mobilitätskonzept konkretisiert werden.

Siedlungsqualität verändert Verkaufserlös

Auf Grundlage des Wettbewerbsprojekts haben die Gemeinde und die Losinger Marazzi AG am 17.11.2014 einen Verkaufsvorvertrag abgeschlossen. Der zu erwartende Erlös für den Verkauf der gemeindeeigenen Liegenschaft wurde an die realisierbare Geschossfläche geknüpft. Im Rahmen der seither erfolgten Sondernutzungsplanung hat sich die Geschossfläche von 18'200 m2 auf 16'311 m² reduziert und der Verkaufspreis von 18'102'230 Fr auf 16'562'817 Fr. "Die Veränderung des Verkaufspreises um rund 1.5 Mio. Franken ist der gewünschten Gesamtqualität der Siedlung geschuldet", hält Urs Dickerhof, Direktor Finanzen und Personelles, fest. Im Mitwirkungsverfahren habe die Gemeinde wichtige Anliegen der Bevölkerung einfliessen lassen. Zudem haben, so Dickerhof, die wesentlichen Anpassungen im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton zu einer Korrektur des Verkaufspreises geführt. Der Gemeinderat ist gleichzeitig der Ansicht, dass sich die in der Überarbeitung erreichte höhere Qualität des künftigen Wohnquartiers für die Gemeinde langfristig auszahlen wird.

Von der Herdschwand zur "Neuschwand"

Das ehemalige Betagtenzentrum Herdschwand der Gemeinde Emmen an der Oberhofstrasse 23 und 25 ist seit 2015 in einem Neubau der BZE AG Emmen an der Kirchfeldstrasse 27 untergebracht. Am 08.03.2015 hat die Emmer Stimmbevölkerung der Veräusserung des Grundstückes an der Urne zugestimmt. Gegen den Bebauungsplan Neuschwand sowie gegen die Teilrevision des Zonenplans kann während der Auflagefrist Einsprache erhoben werden. Die Unterlagen liegen während 30 Tagen, vom 16. März 2017 bis 14. April 2017, auf dem Departement Planung und Hochbau Emmen, Planauflagebüro 12, EG Verwaltungsgebäude Gersag, Emmenbrücke, während den Öffnungszeiten (08.00 - 11.45 Uhr / 13.30 - 17.00 Uhr) öffentlich auf. Gleichzeitig sind die Unterlagen gemäss § 6 Abs. 2 Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (PBV) im Internet unter www.emmen.ch/neuschwand zur Einsicht bereitgestellt.

Auskunft erteilen:
Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt, Tel: 041 268 02 73, josef.schmidli@emmen.ch