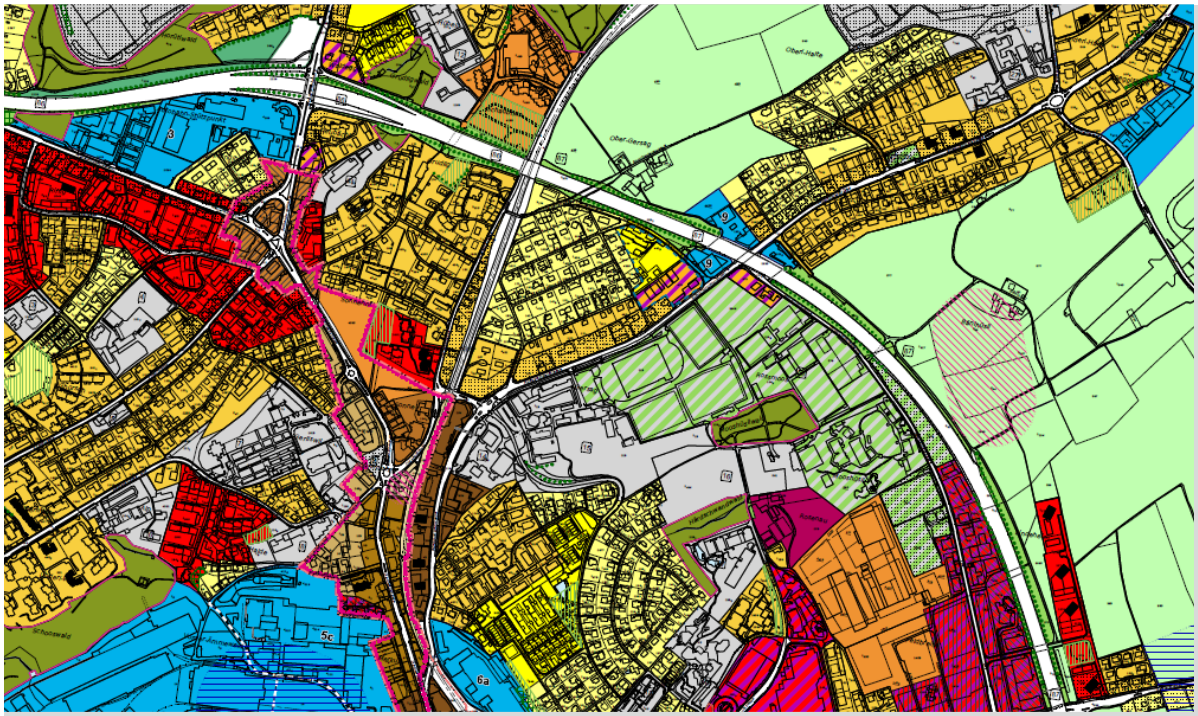
Gemeinde
EMMEN

Gemeinderat

24/17 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Revision der Ortsplanung Emmen; Kredit CHF 1'371'000.--

Inhalt

1. Einleitung 3
NOTWENDIGKEIT 4
2. Aufgaben der Ortsplanung 4
3. Handlungsbedarf 4
ZIELE 5
4. Ziele des Gemeinderates 5
UMFANG 6
5. Umfang Sonderkredit 6
PROZESS 7
6. Vorgehen in zwei Schritten 7
7. Kommunikation als Teil der Lösung 8
7.1 Ziele 8
7.2 Verfahren und Organisation 8
8. Phase 1: Konzeptionelle Planung 9
8.1 Ziele 9
8.2 Verfahren und Organisation 10
9. Phase 2: Planungsrechtliche Umsetzung 11
9.1 Ziele 11
9.2 Verfahren und Organisation 12
RESSOURCEN / KOSTEN 13
10. Projektorganisation 13
11. Kosten und Finanzierung 14
12. Zeitplan 16
ORTSPLANUNGSKOMMISSION 16
13. Einbezug und Empfehlung zu Handen Gemeinderat 16
GEMEINDERAT 17
14. Würdigung Gemeinderat 17
ANTRAG 18
15. Antrag 18

1. Einleitung

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Emmen hat sich im Lauf ihrer Siedlungsentwicklung vom Dorf zum Industriestandort und bis heute zur aufstrebenden Vorstadt in der Agglomeration Luzern entwickelt. Seit 2016 zählt die Gemeinde über 30'000 Einwohnerinnen und Einwohner, die Chancen und Risiken des anhaltenden Wachstums zeigen sich u.a. in der zunehmenden Verstädterung. Mit Blick auf die Ortsplanung bedeutet dies bereits heute - und in Zukunft noch vermehrt - ein stetiges Verdichten im Bestand statt "Bauen auf der grünen Wiese" und damit das Ende der Routine im Planungsalltag. So erfordert die Revision der Ortsplanung, zusätzlich zur technischen Anpassung und Überarbeitung der Planungsinstrumente, eine räumliche Zukunftsvorstellung, ein durch die Bevölkerung sowie politisch und fachlich legitimiertes Gesamtbild davon, was und wie Emmen in den nächsten Jahren werden soll. Um dies zu erreichen, ist eine zielgerichtete Kommunikation, ein ausgewogenes Angebot an Information und Dialog mit der Bevölkerung, mit Grundeigentümern und Investoren die Grundvoraussetzung. Die Inhalte der Ortsplanungsrevision sind zudem nachhaltig zu gestalten, das heisst: Politische und planungsrechtliche Ziele, Vorgaben und Festsetzungen müssen sich gleichzeitig auf städtebauliche, marktwirtschaftliche und sozialräumliche Trends, Aufgaben und Argumenten abstützen können.

Mit der Strategie Emmen 2025 hat der Gemeinderat seine langfristigen politischen Handlungsfelder bereits abgesteckt. Zudem verfügt die Gemeinde über ein Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2014. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der Revision der Ortsplanung die Grundlagen für sämtliche baulichen und planerischen Vorhaben auf den aktuellsten Stand gebracht und an die neue, übergeordnete Gesetzgebung angepasst. Die Unsicherheiten bezüglich der Anwendung neuer Begriffe (aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB und der unklaren Umsetzung im Kanton Luzern), das damit verbundene Abwarten wie auch die blockierte Situation für einzelne Planungen finden ein Ende.

Die Revision der Ortsplanung ist ein rechtlich, verfahrenstechnisch und kommunikativ anspruchsvoller Prozess, der sehr sorgfältig vorbereitet und begleitet werden muss. Um ein langwieriges Verfahren zu vermeiden, setzt sich der Gemeinderat zum Ziel, mit Hilfe von aktualisierten, raumpolitischen Vorgaben, durch klare Prozessschritte sowie abgestützt auf einen frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung die Komplexität und die Dauer der Revision möglichst zu reduzieren.

Aus Sicht der Gemeindeentwicklung sollen mit der Revision der Ortsplanung so bereits laufende und künftige Planungen und Projekte in einen verbindlichen, übergeordneten Gesamtzusammenhang gebracht werden.

Die Ortsplanungskommission hat dem vorliegenden Bericht und Antrag und dem darin aufgezeigten Vorgehen für die Revision der Ortsplanung an ihrer Sitzung vom 6. April 2017 einstimmig zugestimmt. Sie beurteilt den vorgesehenen Prozess als zielführend und realistisch.

NOTWENDIGKEIT

2. Aufgaben der Ortsplanung

Die Gemeinde Emmen erlässt den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement sowie Bebauungs- und Gestaltungspläne als grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente. Diese werden ergänzt durch den behördenverbindlichen Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan. Zusammen bilden diese Instrumente die Nutzungsplanung der Gemeinde Emmen und damit eines der wichtigsten strategischen Führungsinstrumente des Gemeinderates und der Verwaltung.

Die Festlegungen in der Nutzungsplanung stellen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde das Scharnier zwischen den Ansprüchen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie den öffentlichen Interessen dar. Sie schaffen in dieser Funktion Planungssicherheit und dienen der Qualitätskontrolle. Der Einzelfall ist der Gesamtoptik unterzuordnen, und gleichzeitig darf die Gesamtoptik im Einzelfall nicht zu unzulässigen Einschränkungen führen. Diese Balance wird durch die Nutzungsplanung jeweils mittels einer Interessenabwägung hergestellt.

3. Handlungsbedarf

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen wurde am 4. Juli 1997, die letzte umfassende Teilrevision am 12. Februar 2008, durch den Regierungsrat genehmigt.

Gründe für die anstehende Gesamtrevision sind:

- Übergeordnete Fristen: Anpassung der Nutzungsplanung an Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bis 2023, Festlegung Gewässerräume bis Ende 2018.
- Altes und seit 1. Januar 2014 revidiertes kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) führen zu Verunsicherungen und Mehraufwand.
- Anpassung an den revidierten kantonalen Richtplan 2015 mit neuen Stossrichtungen in Bezug auf Wachstum und Innenentwicklung.
- Umsetzung der Entwicklungsstrategie aus dem Siedlungsleitbild 2014, mit einem prognostizierten Einwohnerwachstum auf rund 35'000 Einwohner bis 2030.
- Mehr Planungssicherheit und effizientere Planungs- und Baubewilligungsprozesse.
- Eine zeitgemässe und an die einzelnen Quartiere angepasste Verdichtung braucht neue Instrumente und Planungsansätze.
- Bauen mit Qualität wird die Regel. Die Gemeinde schafft sich grössere Handlungsspielräume und schöpft sie bei Bedarf aus.
- Inhalte diverser Gestaltungs- und Bebauungspläne sind überholt und nicht mehr eindeutig anwendbar.

ZIELE

4. Ziele des Gemeinderates

Der Gemeinderat verfolgt mit der Revision der Ortsplanung folgende politische Ziele:

- Die Strategie Emmen 2025, das Siedlungsleitbild 2014 und die Legislaturziele 2017-2021 sind mit der Ortsplanung konkretisiert.
- Die finanzielle, demografische und sozialräumliche Entwicklung der Gemeinde wird positiv beeinflusst.
- Die Wohn-, Aufenthalts- und Lebensqualität der Bevölkerung wird gesteigert.
- Die Revision ist bis 2022 abgeschlossen.

Der Gemeinderat verfolgt mit der Revision der Ortsplanung folgende fachliche Ziele:

- Die Instrumente der Nutzungsplanung sind zielgerichtet und fristgerecht aktualisiert.
- Die Grundlagen für eine hochwertige und nachhaltige Innenverdichtung sind geschaffen.
- Die Siedlungsentwicklung und die Verkehrsinfrastruktur sind aufeinander abgestimmt.
- Die Planungssicherheit für laufende Vorhaben ist jederzeit gewährleistet.
- Die Bedürfnisse verschiedener Interessengruppen sind frühzeitig und wirkungsvoll eingebunden.
- Der Planungs- und Mitwirkungsprozess wird von der Mehrheit der Öffentlichkeit als zielführend und positiv wahrgenommen.

UMFANG

5. Umfang Sonderkredit

Für die Revision der Ortsplanung beantragt der Gemeinderat einen Sonderkredit. Dieser umfasst die vollständige Überarbeitung folgender Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlage	**Verbindlichkeit**
Zonenplan	eigentümerverbindlich
Bau- und Zonenreglement	eigentümerverbindlich
Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan	behördenverbindlich

Die Revision des Parkplatzreglements ist nicht Bestandteil dieses Sonderkredits. Aufgrund sachlicher und verfahrenstechnischer Erkenntnisse aus anderen Luzerner Gemeinden (Sursee, Ebikon, Kriens) wird es parallel zur Ortsplanungsrevision überarbeitet.

Die Gefahrenzonen im Zonenplan werden aufgrund der Gefahrenkarte ausgeschieden. Die Gefahrenkarten im Bereich der Reuss und der Kleinen Emme wurden im Jahr 2007 von der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet. Im Jahr 2008 erarbeitete die Gemeinde für das restliche Gemeindegebiet eine Gefahrenkarte. Gemäss dem vif ist vor einer Gesamtrevision der Ortsplanung abzuklären, ob sich die Gefährdung massgeblich verändert hat und somit eine Überarbeitung notwendig ist. Da in Emmen seit 2008 viele neue Überbauungen realisiert wurden, stimmt die Gefahrenkarte nicht mehr flächendeckend mit dem Ist-Zustand überein. Aufgrund dessen muss parallel zur Revision der Ortsplanung die Gefahrenkarte aktualisiert werden, welche dann als Grundlage für die Ausscheidung der Gefahrenzonen im Zonenplan dient. Die Koordination der Ortsplanung mit der Gefahrenkarte ist gewährleistet.
Aufgrund des separaten Verfahrens ist die Aktualisierung der Gefahrenkarte nicht Bestandteil dieses Sonderkredits. Zudem wird die Aktualisierung der Gefahrenkarte von Bund und Kanton zu 70% subventioniert.

PROZESS

6. Vorgehen in zwei Schritten

Die Vorbereitung und Durchführung der Revision der Ortsplanung erfolgt in zwei inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmten Arbeitsschritten (Phasen).

Phase 1: Konzeptionelle Planung

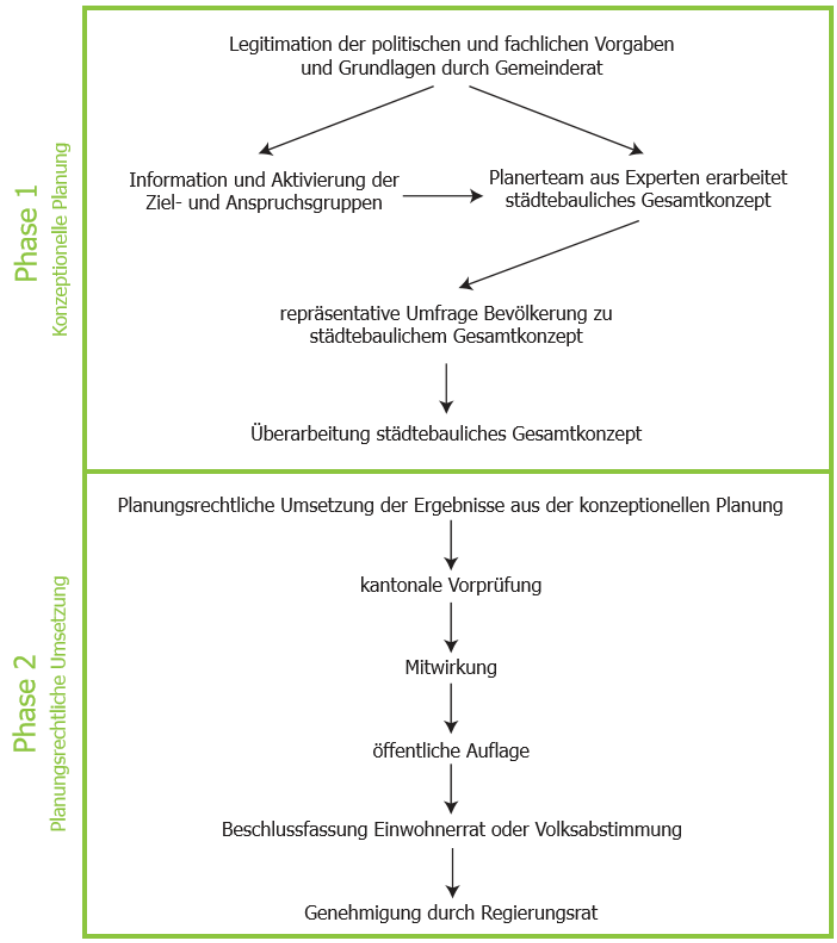
Fokus: Legitimation der politischen und fachlichen Vorgaben und Grundlagen. Die Annahmen zu den Themen Städtebau, Landschafts-/Freiraumplanung, Verkehr, Soziales und Wirtschaftsstandort sind aktualisiert, zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept verdichtet und im Rahmen einer repräsentativen Umfrage bei der Bevölkerung verifiziert.

Resultat: Politisch, fachlich und durch die Bevölkerung legitimiertes städtebauliches Gesamtkonzept.

Phase 2: Planungsrechtliche Umsetzung

Fokus: Umsetzung Ergebnisse aus Phase 1 in der Nutzungsplanung.

Resultat: Die Gesamtrevision mit einem Zeithorizont von 15 Jahren ist vom Regierungsrat genehmigt.



7. Kommunikation als Teil der Lösung

Die Kommunikation zur Revision der Ortsplanung hat zum Ziel, dass eine Mehrheit der Bevölkerung dem Vorhaben zustimmt. Interessierte und Beteiligte werden deshalb prozess- und stufengerecht informiert bzw. miteinbezogen. In beiden Phasen werden sowohl der Gesamtprozess wie auch einzelne inhaltliche Schwerpunkte aufbereitet, diskutiert und legitimiert. Relevante Positionen, Bedürfnisse, Interessen und kritische Themen können so frühzeitig und kontinuierlich aufgenommen und als Teil der "richtigen" und machbaren Lösung bearbeitet werden. Im Hinblick auf die notwendige politische und fachliche Akzeptanz und Legitimation der Revision sorgen die einzelnen Massnahmen in der Kommunikation für ein abgestimmtes Verhältnis zwischen einseitiger Information und zweiseitigem Dialog.

Die Kommunikation in der Phase 1 dient hauptsächlich der Legitimation des städtebaulichen Gesamtkonzepts und dem Akzeptanz- und Beziehungsaufbau für spätere Verhandlungen in der Phase 2 (Einsprachen). Deshalb ist es von Bedeutung, dass die Themen aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept im Rahmen einer repräsentativen Umfrage verifiziert und nachvollziehbar zu einem Bestandteil der richtigen Lösung für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen werden.
In der Phase 2 ist die öffentliche Mitwirkung rechtlich vorgegeben und deshalb Bestandteil des Planungsprozesses. Mittels guter Kommunikation kann die erwünschte Mitsprache und Mitwirkung der Bevölkerung erreicht und ihre Anliegen konstruktiv eingebracht werden.
Damit die Kommunikation die angestrebte Wirkung erzielt (Akzeptanz bei den wichtigsten Zielgruppen und in der Bevölkerung und dadurch weniger Verzögerungen in der Planungsrechtlichen Umsetzung (Einsprachen)), muss sie kontinuierlich und konsequent umgesetzt werden.

7.1 Ziele

Mit der Kommunikation zur Revision der Ortsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- ➔ Die Meinung der Bevölkerung wird repräsentiert und für das weitere Verfahren nutzbar gemacht.
- ➔ Bedürfnisse und Interessen von Ziel- und Anspruchsgruppen sind transparent und lösungsrelevant.
- ➔ Eine Mehrheit der Bevölkerung stimmt der Revision zu.

7.2 Verfahren und Organisation

Für die Kommunikation wird in Zusammenarbeit mit der Marketing- und Kommunikationsstelle der Gemeinde Emmen ein externes Mandat ausgeschrieben. Die Verantwortung für die Kommunikation hat politisch die Projektsteuerung und fachlich die Gesamtprojektleitung (vgl. Kapitel 11).

8. Phase 1: Konzeptionelle Planung

Die Strategie Emmen 2025 und das Siedlungsleitbild 2014 der Gemeinde Emmen sind strategische Zielvorstellungen für die Gemeindeentwicklung. Allerdings lassen sich direkt daraus weder räumlich konkrete Vorgaben für das ganze Gemeindegebiet noch Lösungen für die grundeigentümerverbindlichen Instrumente in der Nutzungsplanung ableiten.

In der Phase der konzeptionellen Planung werden deshalb bereits bestehende Zielvorstellungen in Form von Annahmen zu den Themen Städtebau, Landschafts-/Freiraumplanung, Verkehr, Soziales und Wirtschaftsstandort aktualisiert, verdichtet und in eine städtebauliche Gesamtbetrachtung übersetzt: Wie kann und soll Emmen im Jahr 2030 aussehen? Welche Quartiere, Areale und Landschaftsräume sollen sich mit welchen Zielen und unter welchen Voraussetzungen verändern können? Welche Instrumente und Massnahmen der Ortsplanung sind dahingehend zielführend, nachhaltig umsetzbar und bedeuten für Emmen den gewünschten Nutzen und Mehrwert?

Das städtebauliche Gesamtkonzept steht für eine übergeordnete Sichtweise, die der bestehenden Vielfalt, den Stärken, Schwächen und Chancen im Siedlungsgebiet von Emmen gerecht werden muss und diese in die Zukunft denken kann. Je aktueller die politischen und fachlichen Annahmen zu den wichtigsten Themen bei der Erarbeitung sind, desto konkreter kann das städtebauliche Gesamtkonzept in der Phase 2 Antworten auf die Fragen aus der Nutzungsplanung geben. Diskussionen über Höhen, zur Dichte, zur Nutzungsverteilung und zur Mobilität können früh und auf der Grundlage einer übergeordneten Sichtweise geführt werden. Die konzeptionelle Planung schafft zudem im Austausch mit Zielgruppen und der Bevölkerung (repräsentative Umfrage), neben der Legitimation und der Akzeptanz für die Revision, auch das notwendige und in seiner Bedeutung nicht zu unterschätzende Verständnis für die relevanten "gemeinsamen" Themen.

8.1 Ziele

Mit der konzeptionellen Planung werden folgende Ziele verfolgt:

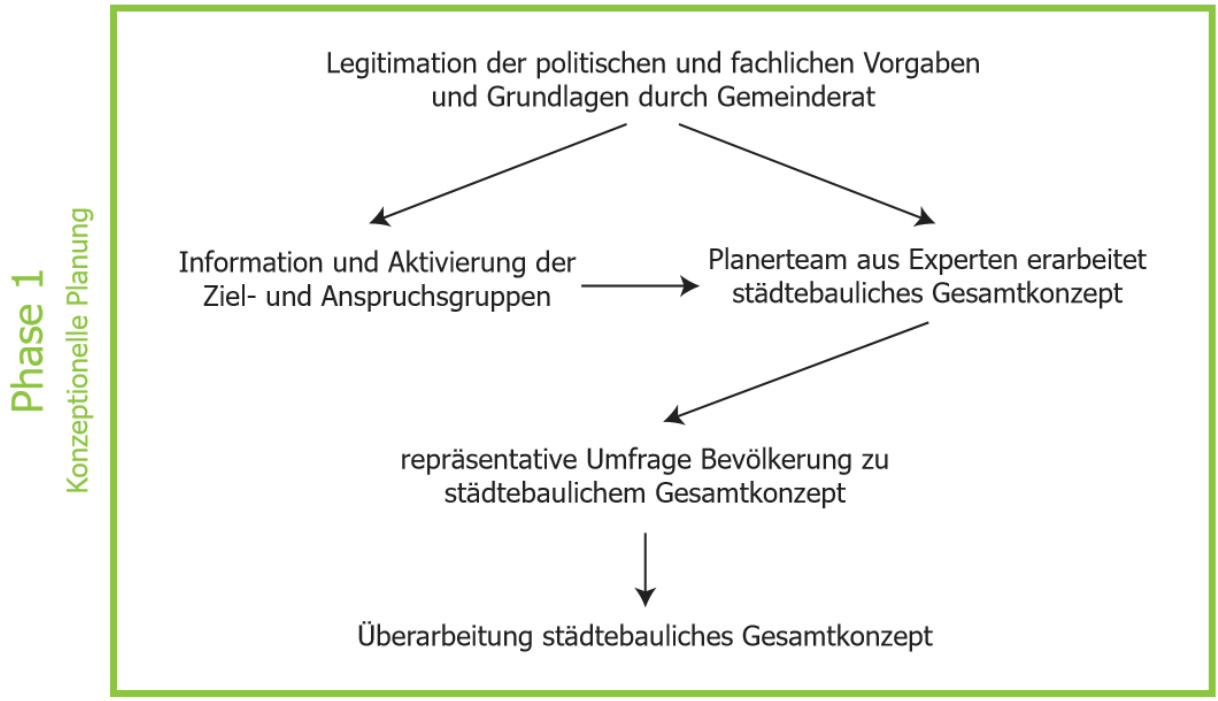
- ➔ Die Strategie Emmen 2025, das Siedlungsleitbild 2014 und weitere politischen Vorgaben sind städtebaulich konkretisiert.
- ➔ Das städtebauliche Gesamtkonzept ist politisch legitimiert. Es wird durch die wichtigsten Zielgruppen und die Bevölkerung verstanden und akzeptiert.
- ➔ Die Orientierung an nachhaltigen Nutzungsvorstellungen ist abgebildet.
- ➔ Die repräsentativen Bedürfnisse und Interessen von Ziel- und Anspruchsgruppen sind gesichert.

8.2 Verfahren und Organisation

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzepts wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung ein Planermandat vergeben. Drei bis fünf Teams werden zu einer Präsentation eingeladen, in welcher sie in Thesen ihren Vorgehensvorschlag sowie Ansätze zur Umsetzung anhand von Referenzprojekten präsentieren. Die Gesamtprojektleitung liegt beim Departement Planung und Hochbau. Die Verantwortung für die konzeptionelle Phase hat politisch die Projektsteuerung und fachlich die Gesamtprojektleitung (vgl. Kapitel 11). Das städtebauliche Gesamtkonzept wird vom Gemeinderat auf Empfehlung der Projektsteuerung und der Ortsplanungskommission beschlossen und vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen.

Fachliche Grundlage für die Ausschreibung bilden die bereits bestehenden, zuhanden der Revision der Ortsplanung jedoch aktualisierten, politischen und fachlichen Vorgaben des Gemeinderates bzw. des Departements Planung und Hochbau (Strategie Emmen 2025, Siedlungsleitbild 2014, Legislaturprogramm).

Die Ausarbeitung, Durchführung und Auswertung der repräsentativen Umfrage ist Bestandteil des Kommunikationskonzepts.



9. Phase 2: Planungsrechtliche Umsetzung

In der Phase 2 wird das Resultat aus der konzeptionellen Planung (Phase 1) planungsrechtlich in die Instrumente der Nutzungsplanung überführt. Die Anpassung der Nutzungsplanung umfasst folgende Planungsinstrumente:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Aufgrund des städtebaulichen Gesamtkonzepts wird der Zonenplan bezüglich der Zoneneinteilung neu ausgelegt sowie die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen (BZR) aktualisiert. Zudem sind einzelne Um- und Einzonungsgesuche zu behandeln. Zusätzlich müssen aufgrund übergeordneter Planungsinstrumente aktualisiert werden:

- Anpassung BZR an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassung BZR aufgrund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer
- Überprüfung der Baulandreserven
- Ausscheidung von Verkehrszonen im Zonenplan
- Ausscheidung der Gewässerräume im Zonenplan
- Aktualisierung der Gefahrenzonen im Zonenplan
- Überprüfung der Gestaltungs- und Bebauungspläne bezüglich einer allfälligen Aufhebung

9.1 Ziele

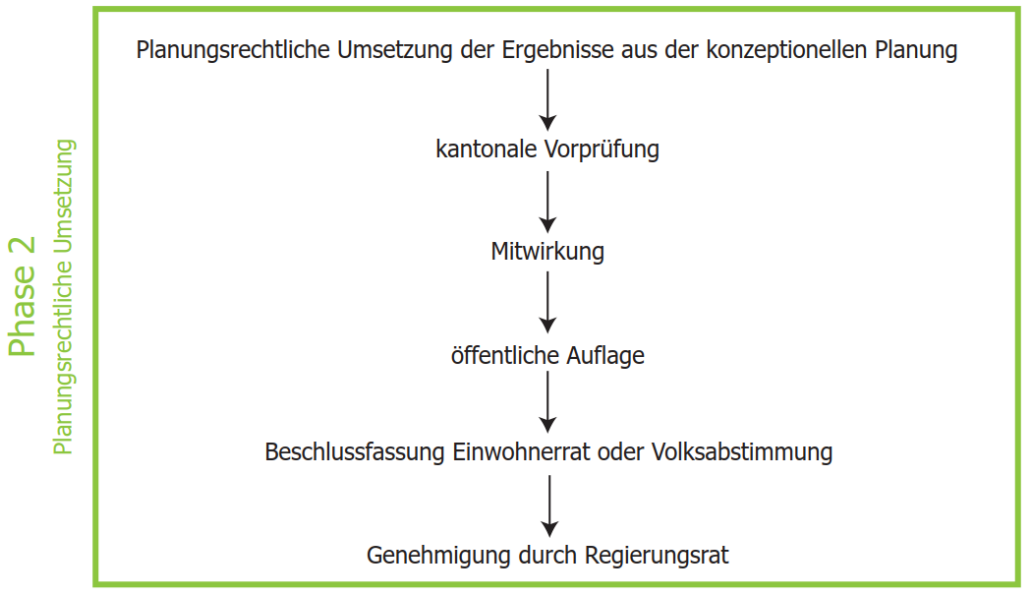
Mit der planungsrechtlichen Umsetzung werden folgende Ziele verfolgt:

- ➔ Die Revision der Ortsplanung ist genehmigt und auf dem aktuellsten Stand der Gesetzgebung.
- ➔ Die Revision der Ortsplanung wird mehrheitlich als erfolgreich wahrgenommen.
- ➔ Die Ergebnisse sind verständlich und in der Praxis anwenderfreundlich.

9.2 Verfahren und Organisation

Das Verfahren zur Revision der Nutzungsplanung richtet sich nach den kantonalen Vorgaben und erfolgt in mehreren Schritten: kantonale Vorprüfung; öffentliche Mitwirkung; öffentliche Auflage; Beschlussfassung durch den Einwohnerrat oder durch eine Volksabstimmung; Genehmigung durch den Regierungsrat.

Für die planungsrechtliche Umsetzung wird ein Planermandat ausgeschrieben. Die Verantwortung für die planungsrechtliche Umsetzung hat politisch die Projektsteuerung und fachlich die Gesamtprojektleitung (vgl. Kapitel 11).



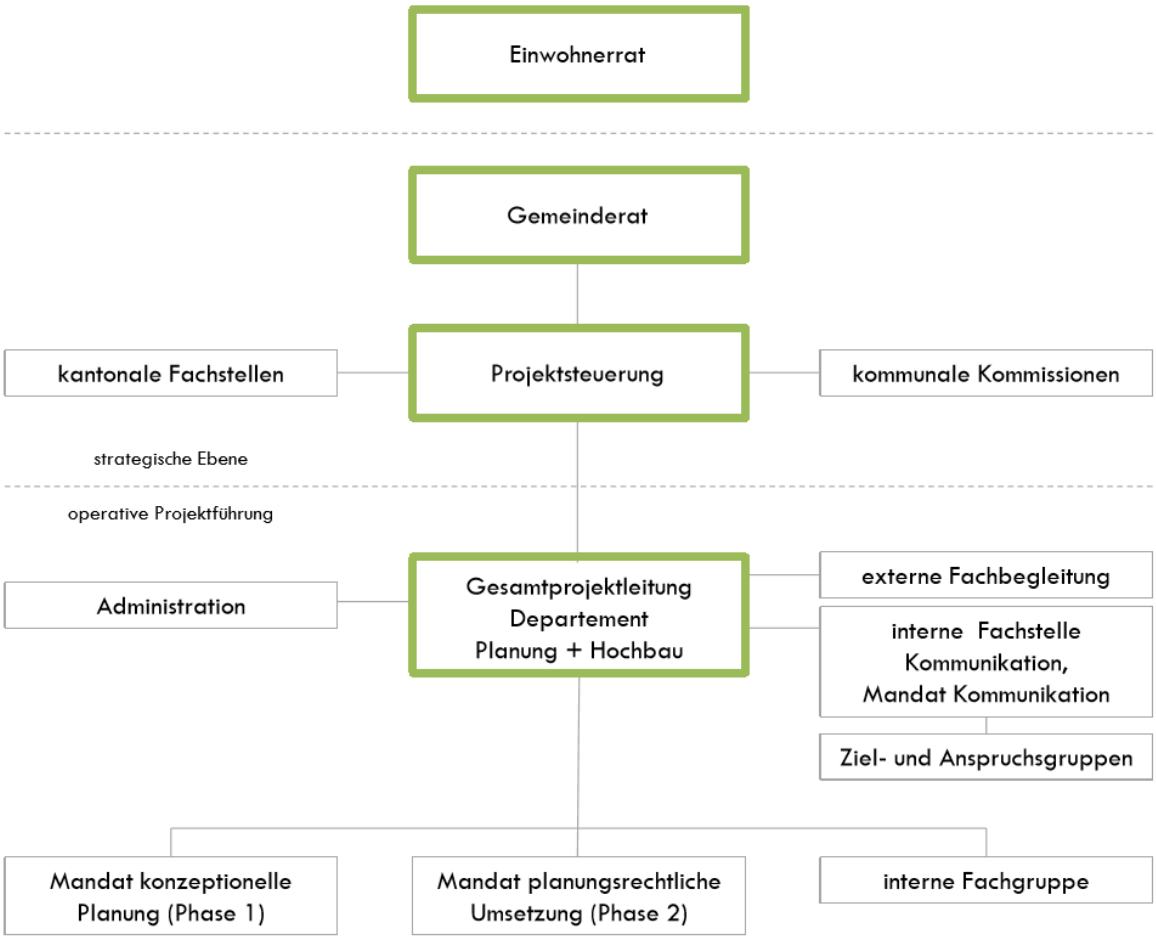
RESSOURCEN / KOSTEN

10. Projektorganisation

Die Projektorganisation und die Projektführung werden in einem Projekthandbuch bzw. einem Projektpflichtenheft abgebildet. Auf strategischer Ebene ist der Gemeinderat (Ausschuss) zusammen mit der Gesamtprojektleitung in der Projektsteuerung vertreten. Diese hat die kommunalen Kommissionen sowie die kantonalen Fachstellen beratend zur Seite.

Die fachliche Gesamtprojektleitung liegt beim Departement Planung und Hochbau. Sie wird ergänzt durch eine externe Fachbegleitung Ortsplanung.

Die Projektorganisation im Überblick:



11. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung wird im Rahmen eines Sonderkredits gesichert. Der Sonderkredit setzt sich zum einen aus dem Betrag in der Investitionsrechnung 2017 (Revision Ortsplanung / Nutzungsplanung) im Umfang von CHF 200'000.00, zum anderen aus der langfristigen Investitionsrechnung 2018 - 2021 von CHF 1'171'000.00 zusammen. Die langfristige Investitionsrechnung wird entsprechend angepasst.

Der planungsrechtlich erforderliche Systemwechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer - wie aktuelle Beispiele aus anderen Gemeinden zeigen - ist zurzeit zeitlich und finanziell nur bedingt abschätzbar. In der Phase 2 kann dies zu Mehrkosten führen (zweite Vorprüfung, Einsprachen). Aus diesem Grund wird für die Phase 2 sowie für die Kommunikation jeweils eine Kostenreserve von 10% eingerechnet. Die Kostenkontrolle wird über die ganze Projektphase gemäss Projektpflichtenheft sichergestellt.

Insgesamt muss für die Ortsplanungsrevision mit Bruttokosten inkl. MwSt. von CHF 1'371'000.00 gerechnet werden. Diese gliedern sich wie folgt auf:

Phase 1 Konzeptionelle Planung

Externe Kosten	Bruttokosten inkl. MwSt. CHF
Erarbeitung städtebauliches Gesamtkonzept: Städtebau; Landschafts- und Freiraumplanung; Verkehr; Soziales; Wirtschaft; Kommissionsarbeiten	207'000.00
Überarbeitung städtebauliches Gesamtkonzept	70'000.00
Fachbegleitung in der Gesamtprojektleitung	23'000.00
Entschädigung Bewerber	20'000.00
Total externe Kosten	320'000.00

Interne Kosten

Projektgrundlagen erstellen (Projekthandbuch/ Projektpflichtenheft), Vorgaben aktualisieren; Ausschreibung-, Erarbeitung und Überarbeitung städtebauliches Gesamtkonzept	64'000.00
Total interne Kosten	64'000.00

Total Phase 1	**384'000.00**

Phase 2 Planungsrechtliche Umsetzung

Externe Kosten Bruttokosten inkl. MwSt. CHF

Revision Zonenplan, BZR und Erschliessung- und Verkehrsrichtplan; Überprüfung der Gestaltungs- und Bebauungspläne bezüglich einer allfälligen Aufhebung; Kommissionsarbeiten	449'000.00
Fachbegleitung in der Gesamtprojektleitung	54'000.00
Gebühren Kanton Luzern für kant. Vorprüfung und Genehmigung	20'000 .00
Reserven 10 % für Verfahrensverzögerungen (z.B. Wiederholung Vorprüfung, hohe Anzahl Einsprachen)	52'000.00
Total Externe Kosten	575'000.00

Interne Kosten

Ausschreibung; Revision Zonenplan, Bau- und Zonenreglement und Erschliessung- und Verkehrsrichtplan; Überprüfung der Gestaltungs- und Bebauungspläne bezüglich einer allfälligen Aufhebung	131'000.00
Reserven 10% für Verfahrensverzögerungen (z.B. Wiederholung Vorprüfung, hohe Anzahl Einsprachen)	13'000.00
Total interne Kosten	144'000.00

Total Phase 2	**719'000.00**

Kommunikation

Externe Kosten CHF

Repräsentative Umfrage, Informationsveranstaltungen, Mitwirkung, öffentliche Auflage etc.	136'000.00
Reserven 10% (z.B. Verfahrensverzögerungen, unerwartete Fragestellungen)	14'000.00
Total externe Kosten	150'000.00

Interne Kosten CHF

Repräsentative Umfrage, Informationsveranstaltungen, Mitwirkung, öffentliche Auflage etc.	107'000.00
Reserve 10% (z.B. Verfahrensverzögerungen, unerwartete Fragestellungen)	11'000.00
Total intern Kosten	118'000.00

Total Kommunikation	**268'000.00**

Gesamttotal	**1'371'000.00**

12. Zeitplan

Der Zeitplan ist im Wesentlichen abhängig vom Ergebnis aus der Phase 1 (Umfrage), dem Verlauf der kantonalen Vorprüfung (Systemwechsel Überbauungsziffer) sowie dem eigentlichen Einspracheverfahren. Durch eine fundierte konzeptionelle Planung mit entsprechendem Einbezug der Ziel- und Anspruchsgruppen soll die Umsetzung der planungsrechtlichen Instrumente in der Phase 2 planbarer bzw. zeitlich und inhaltlich erleichtert werden.

	2017		2018				2019				2020				2021			
	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal
Kommunikation																		
Ausschreibung Mandat																		
Information Ziel- und Anspruchsgruppen																		
Repräsentative Umfrage Bevölkerung																		
Phase 1: konzeptionelle Planung																		
Grundlagen aktualisieren / Legitimation GR																		
Ausschreibung Mandat																		
Erarbeitung städebauliches Gesamtkonzept																		
Überarbeitung städebauliches Gesamtkonzept																		
Phase 2: planungsrechtliche Umsetzung																		
Ausschreibung Mandat																		
Unterlagen z.H. kant. Vorprüfung																		
Rechtliches Verfahren																		

ORTSPLANUNGSKOMMISSION

13. Einbezug und Empfehlung zu Handen Gemeinderat

Die Ortsplanungskommission hat an zwei Workshops/Sitzungen bei der Erarbeitung des vorliegenden Bericht und Antrags mitgewirkt. Die Kommission erachtet die Gesamtrevision als sehr komplex und insbesondere die technischen Anpassungen wie z.B. den Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer als grosse Herausforderung für alle Beteiligten. Eine zielgerichtete Kommunikation, ein ausgewogenes Angebot an Information und der Dialog mit der Bevölkerung, mit Grundeigentümern und Investoren sind Grundvoraussetzung für ein gutes Gelingen der Revision.

Die Kommissionsmitglieder sind überzeugt, dass das geplante Vorgehen in zwei Phasen (Konzeptionelle Planung und Planungsrechtliche Umsetzung) notwendig, zweckmässig und zielführend ist. Die ausgewiesenen Kosten wie auch der Terminplan werden aufgrund der bevorstehenden Arbeiten und den zwischenzeitlich gesammelten Erfahrungen anderer Gemeinden als realistisch betrachtet.

Gemäss Protokoll der Sitzung vom 6. April 2017 empfiehlt die Kommission deshalb dem Gemeinderat einstimmig:

- Die Genehmigung des Bericht und Antrags an den Einwohnerrat betreffend den Kredit für die Revision der Ortsplanung Emmen.
- Die Beantragung eines Kredits zuhanden des Einwohnerrats Emmen in der Höhe von CHF 1.371 Mio.

GEMEINDERAT

14. Würdigung Gemeinderat

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz müssen die beschriebenen Anpassungen an die neuen gesetzlichen Vorgaben bis 2023 abgeschlossen sein (§ 224 PBG).

Viele Anspruchsgruppen setzen hohe, zum Teil widersprüchliche Erwartungen in die Revision. Gerade deswegen ist es dem Gemeinderat ein grosses Anliegen, die Bevölkerung und die Anspruchsgruppen frühzeitig in den Prozess der Revision einzubeziehen und dadurch Akzeptanz und Zustimmung zu fördern. Dies gelingt durch gute Planung sowie durch zielgerichtete Kommunikation, wie die Erfahrungen der letzten Bebauungspläne (z.B. Seetalplatz, Viscosistadt) zeigen.

Der Gemeinderat erachtet die Aufteilung des Prozesses in zwei Phasen als zielführend. Durch die Vorarbeiten in Phase 1 kann Phase 2 wesentlich effizienter und die Revision dadurch insgesamt kostengünstiger durchgeführt werden.

Emmen steht ein Wandel in der Planung bevor, der alle Gemeinden im Kanton Luzern und in der Schweiz vor Herausforderungen stellt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass das aufgezeigte Vorgehen zielführend und wegweisend ist, damit Emmen im Bereich der Planung handlungsfähig bleibt und seinen Einwohnerinnen und Einwohnern eine hohe Lebensqualität bieten kann.

ANTRAG

15. Antrag

1. Genehmigung des Vorgehens zur Revision der Ortsplanung und der aufgezeigten Finanzierung im Rahmen eines Kredits in der Höhe von CHF 1'371'000.00 (Bruttokosten inkl. MwSt.).
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 31. Mai 2017

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber