



42/12 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Planungskosten Gebiet „Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord“, Seite Emmen; Bruttokredit Fr. 916'000.00

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord

Der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord wurde an der Einwohnerratssitzung vom 16. Februar 2011 zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Masterplan sieht eine urbane Entwicklung um den neugestalteten Seetalplatz vor. Das Architektenteam „Pool“ hat die damalige Testplanung gewonnen und den Masterplan in Zusammenarbeit mit den Planern der Metron AG sowie weiteren Spezialplanern erstellt. Durch den angedachten Ortsteil würde die Gemeinde Emmen Wohnungen an attraktiver Lage und hochwertige Büroräume erhalten. Für den Gemeinderat Emmen ist der Masterplan durch die Unterzeichnung begleitend.

1.2 Projekt Neugestaltung Seetalplatz

Am 17. Juni 2012 wurde das Projekt zur Neugestaltung des Seetalplatzes (Strassenprojekt und Hochwasserschutz) von den Luzerner Stimmberechtigten anlässlich der kantonalen Abstimmung angenommen. Bis Mitte 2018 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Die im Zusammenhang mit dem Strassenbau- und Hochwasserschutz von der Gemeinde Emmen zu errichtenden Infrastrukturen (Kanalisation, Wasserleitungen, ÖV, Plätze, etc.) sind von diesem Kredit ausgenommen.

1.3 Sonderkredit

Der Ihnen hier vorgelegte Bericht und Antrag für einen Sonderkredit für die Planungskosten im Gebiet „Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord“ auf Emmer Seite beschränkt sich auf die, durch die angenommene Abstimmung nötig gewordenen, Planungskosten im Perimeter des Masterplans. Dieser Sonderkredit besteht aus jährlich wiederkehrenden Kosten und einmaligen Kosten. Die jährlich wiederkehrenden Kosten sind bis ins Jahr 2017, also einen Zeitraum von 5 Jahren, veranschlagt. Später folgende einmalige Planungskosten sind nicht absehbar, die jährlich wiederkehrenden Kosten werden, falls noch immer benötigt, zu einem späteren Zeitpunkt erneut dem Einwohnerrat vorgelegt.

2 Weiteres Vorgehen

Als Folge der angenommenen Abstimmung wird der Gemeinderat Emmen die Projekte zur Siedlungsentwicklung um den Seetalplatz, zeitlich abgestimmt mit dem Strassen- und Hochwasserschutzprojekt, in Angriff nehmen. Der Masterplan schreibt diesbezüglich bereits einiges vor. So müssen drei Bebauungspläne, ein architektonisches Leitbild erstellt und das Freiraumkonzept vervollständigt werden. Zusätzlich wurde ein Quartierentwicklungsprojekt in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern und der Hochschule Luzern gestartet, welches eine Bedingung darstellte, vom Bundesamt für Raumentwicklung finanziell unterstützt zu werden.

3 Gemeinsame Projekte mit der Stadt Luzern

Die folgenden drei Projekte werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern durchgeführt. Diese Projekte müssen gemäss Masterplan zwingend ausgeführt werden und stehen bereits in Bearbeitung. Die Kosten laufen über das vorhandene Budget und sind nicht Bestandteil dieses Sonderkredits.

3.1 Architektonisches Leitbild

Im Rahmen der Vorarbeiten zu den Bebauungsplänen (Siehe Kapitel 4.1) wird, gegenwärtig durch die Verfasser des Masterplans, ein architektonisches Leitbild erstellt. Dieses beinhaltet die wichtigsten Festlegungen bezüglich Architektur und Städtebau sowie Frei- und Aussenraum. Das Leitbild soll als qualitätssicherndes und behördenanweisendes Instrument angesehen werden und wird ein wichtiger Bestandteil der Bebauungspläne.

3.2 Freiraumkonzept Phasen 3 und 4

Das Freiraumkonzept, welches im Hinblick auf die Abstimmung vom 17. Juni 2012 für den Perimeter des Strassenprojekts bereits teilweise konkretisiert wurde, muss für die Erstellung der Bebauungspläne noch für die Freiräume ausserhalb des Kantonsstrassenprojekts konkretisiert werden. Die Phasen 3 und 4, welche diese Konkretisierung beinhalten, müssen nun noch ausgelöst werden.

3.3 Integrationsprojekt

Dieses Projekt ist im Masterplan festgesetzt und wird neben der Gemeinde Emmen und der Stadt Luzern durch das Bundesamt für Raumentwicklung teilfinanziert und mit Forschungsbeiträgen der Hochschule Luzern unterstützt. Für das Teilprojekt Integration und Koordination mit den angrenzenden Quartieren müssen die nächsten Phasen ausgelöst werden. Das Teilprojekt Integration und Koordination sorgt für die Mitwirkung der Bevölkerung über den gesamten Planungsprozess. Ziel ist es, einen kontinuierlichen Dialog zwischen der Bevölkerung der umliegenden Quartiere und den Verantwortlichen in den Teilprojekten sicherzustellen. Das Projekt begleitet die Entwicklungen im neuen Stadtzentrum und in den angrenzenden Quartieren. Mögliche kritische Entwicklungen wie Verdrängungseffekte, Immobilien- und Mietpreissteigerungen, Änderungen in der sozialen Durchmischung etc. werden frühzeitig erfasst und können durch geeignete Massnahmen aufgefangen werden. Das Projekt wird durch die HSLU (Hochschule Luzern) begleitet. Das Projekt wird finanziert durch die Gemeinde Emmen, die Stadt Luzern, die Hochschule Luzern und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE.

4 Einmalige Projekte

Die Gemeinde Emmen muss nun, wie bereits erwähnt, parallel zu den laufenden Projekten der Neugestaltung des Seetalplatzes und des Hochwasserschutzes, die Siedlungsentwicklung vorantreiben. Die nötige Rechtssicherheit soll mittels Bebauungsplänen geschaffen werden. Diese Projekte sind eine Sache der Gemeinde, weshalb auch die Leitung und die Kosten der Projekte durch die Gemeinde Emmen übernommen werden müssen.

4.1 Bebauungspläne

Insgesamt müssen gemäss Masterplan drei Bebauungspläne erstellt werden. Diese müssen insbesondere aufgrund von Höhendominanten, Bauungsstruktur und allfälliger Landabtausch erstellt werden. Die definitiven Perimeterabgrenzungen folgen in den Vorarbeiten zu den Bebauungsplänen und können sich von den hier dargestellten Abgrenzungen leicht unterscheiden.

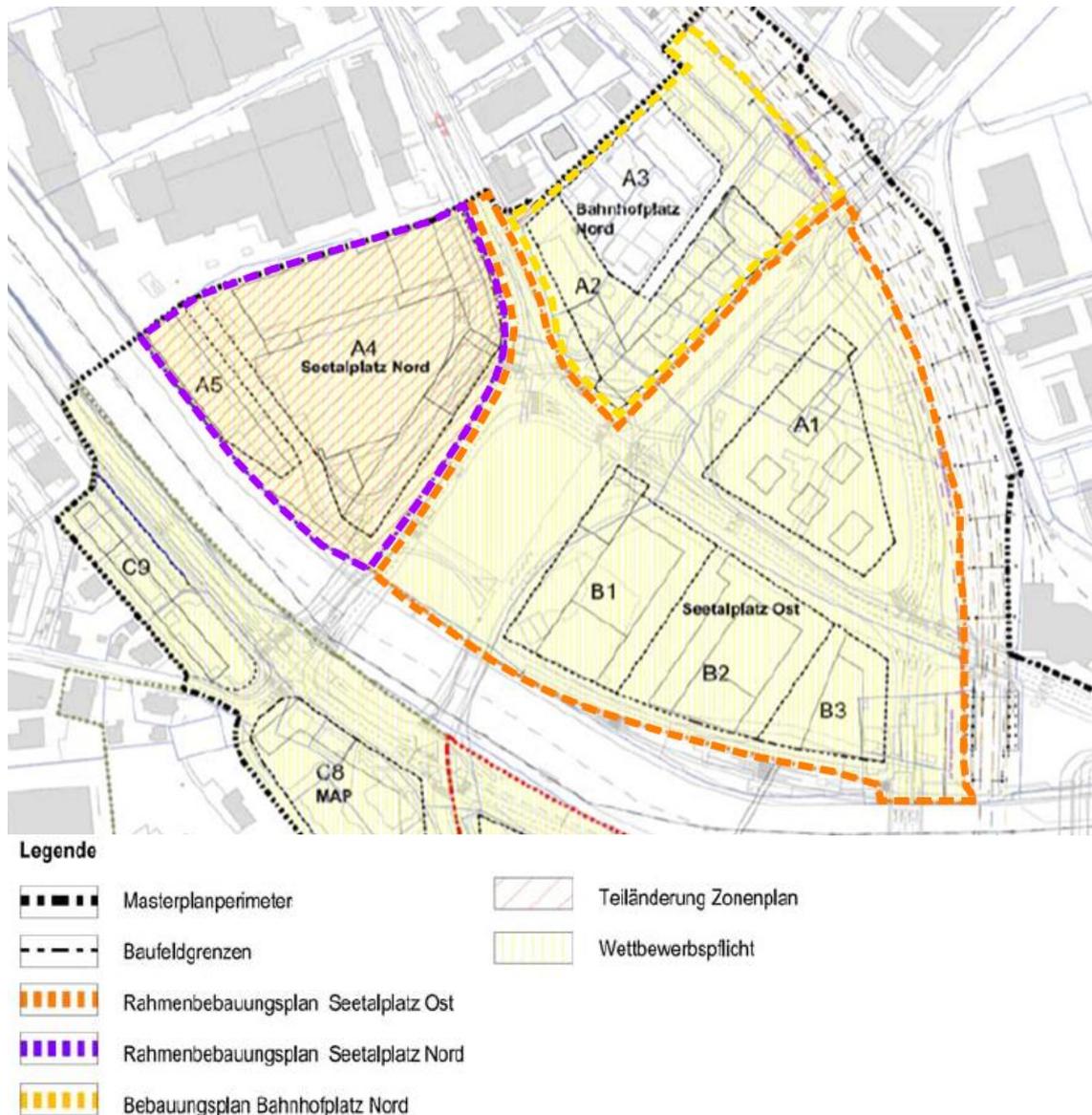


Abbildung 1: Übersicht Bebauungspläne

Bebauungsplan Seetalplatz Ost

Der Bebauungsplan Seetalplatz Ost umfasst die Baufelder A1 und B1 bis B3. Im Masterplan sind bereits viele Einzelheiten zum Inhalt des Bebauungsplanes und zum weiteren Vorgehen geregelt. Der Bebauungsplan wird mindestens folgende Punkte beinhalten:

- Festlegen der Baufelder, Gebäudehöhen und Vorschriften zu den Nutzungen und Ausgestaltungen der Gebäude
- Festlegen der privaten und öffentlichen Aussenräume und Freiräume
- Kostenteiler und Etappierung der Aussenräume / Freiräume
- Erschliessung und Parkierung

Bebauungsplan Seetalplatz Nord

Der Bebauungsplan Seetalplatz Nord umfasst die Baufelder A4 und A5. Gegenwärtig liegen die Grundstücke noch in der Industriezone A. Die Umzonung findet parallel zum Bebauungsplanverfahren statt. Der Bebauungsplan wird mindestens folgende Punkte beinhalten:

- Festlegen der Baufelder, Gebäudehöhen und Vorschriften zu den Nutzungen und Ausgestaltungen der Gebäude
- Erschliessung und Parkierung
- Kostenteiler

Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord

Der Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord umfasst das Baufeld A2 sowie das Baufeld A3. Durch die unübersichtliche Grundeigentümersituation könnte die Umsetzung schwierig werden. In diesem Bebauungsplan sind deshalb insbesondere die Landumlegung und die Kommunikation zwei wichtige Faktoren für eine erfolgreiche Umsetzung eines Bebauungsplans. Dieser wird mindestens folgende Punkte beinhalten:

- Festlegen der Baufelder, Gebäudehöhen und Vorschriften zu den Nutzungen und Ausgestaltungen der Gebäude
- Landumlegung
- Erschliessung und Parkierung
- Kostenteiler
- Etappierung der Frei- und Aussenräume
- Baufeld A3: Realisierung von Projekten durch Regelbauweise

4.2 Umzonung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren muss für die Baufelder A4 und A5 eine Umzonung von der Industriezone in die entsprechende Kernzone durchgeführt werden. Dies findet parallel zum entsprechenden Bebauungsplanverfahren statt und wird deshalb keine zusätzlichen Kosten generieren.

4.3 Wettbewerb Seetalplatz

Der neue Seetalplatz wird mit einer Fläche von ca. 8'000 m² einer der grössten städtischen Plätze der Zentralschweiz. Die Fläche ist im Freiraumkonzept mit schlichtem Kiesbelag vorgesehen. Bei der Erstellung des städtebaulichen Leitbildes stellte das städtebauliche Begleitgremium, zusammengesetzt aus Fachexperten und Mitgliedern der Verwaltungen von Luzern und Emmen, den Antrag, einen Landschaftsarchitekturwettbewerb über diesen grossen, zukünftigen Platz zu machen. Dies, um sicherzustellen, dass diese zentrale Fläche eine qualitätsvolle Gestaltung bekommt, die auch der gewünschten Nutzung entspricht. Ein solch wichtiger Aussenraum könne über Gelingen oder Misslingen dieses neuen Ortszentrums entscheiden, erwähnten die Mitglieder des städtebaulichen Begleitgremiums. Nach Konsultation eines externen Expertenteams würde sich für den Seetalplatz ein offener Wettbewerb eignen.

5 Jährlich wiederkehrende Ausgaben

5.1 Gebietsmanagement Luzern Nord

Der Gebietsmanager wurde im August 2011 vom Gemeindeverband LuzernPlus in einem Mandatsverhältnis angestellt. Er wird finanziert durch die beiden betroffenen Gemeinden (Emmen und Luzern), dem Gemeindeverband LuzernPlus und der Wirtschaftsförderung des Kantons Luzern. Die Gemeinde Emmen hat somit jährlich einen Beitrag zu leisten

Der Gebietsmanager ist auf der operativen Ebene zuständig für die Überwachung des Entwicklungsprozesses und die entsprechende Koordination mit den verschiedenen Projektleitern. Zudem sind auch die Begleitung von Investoren sowie das Initiieren und Koordinieren neuer Projekte sehr wichtig.

6 Planungskosten

6.1 Kosten der einzelnen Projekte und Kostenteiler

Die vorliegende Kostenübersicht basiert auf den von der Direktion Bau und Umwelt eingeholten Kostenschätzungen. Die deklarierten Eigenleistungen¹ sind Schätzungen.

Bebauungsplan Seetalplatz Ost

(inkl. 8% MwSt, ± 20% Spielraum Verfahrensanpassungen, Teuerung, Reserve)

Modul A (Bebauungsplan)	Fr. 78'000.00
Modul B (Mitwirkung und Kommunikation)	Fr. 36'000.00
Eigenleistungen	Fr. 12'000.00
Total	Fr. 126'000.00

Bebauungsplan Seetalplatz Nord mit Umzonung

(inkl. 8% MwSt, ±20% Spielraum Verfahrensanpassungen, Teuerung, Reserve)

Modul A (Bebauungsplan)	Fr. 69'000.00
Modul B (Mitwirkung und Kommunikation)	Fr. 33'000.00
Eigenleistungen	Fr. 11'000.00
Total	Fr. 113'000.00

Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord

(inkl. 8% MwSt, ±20% Spielraum Verfahrensanpassungen, Teuerung, Reserve)

Modul A (Bebauungsplan)	Fr. 70'000.00
Modul B (Mitwirkung und Kommunikation)	Fr. 39'000.00
Eigenleistungen	Fr. 12'000.00
Total	Fr. 121'000.00

¹ Als Eigenleistungen werden alle gemeindeinternen Aufwendungen (zeitlich und finanziell), welche mit dem entsprechenden Projekt verbunden sind, verstanden.

Wettbewerb Seetalplatz

(inkl. 8% MwSt, ±20% Spielraum Verfahrensanpassungen, Teuerung, Reserve)

Annahme: einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren, 30 Eingaben

Vorbereitung	Fr. 35'000.00
Durchführung	Fr. 55'000.00
Jury	Fr. 35'000.00
Experten	Fr. 20'000.00
Preisgeld	Fr. 150'000.00
Druck	Fr. 20'000.00
Eigenleistungen	Fr. 25'000.00
Total	Fr. 340'000.00

Gebietsmanagement Luzern Nord (inkl. 8% MwSt)

Jahr 2013	Fr. 43'200.00
Jahr 2014	Fr. 43'200.00
Jahr 2015	Fr. 43'200.00
Jahr 2016	Fr. 43'200.00
Jahr 2017	Fr. 43'200.00
Total	Fr. 216'000.00

6.2 Kostenübersicht (Brutto)

Übersicht und Total

Bebauungsplan Seetalplatz Ost	Fr. 126'000.00
Bebauungsplan Seetalplatz Nord	Fr. 113'000.00
Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord	Fr. 121'000.00
Wettbewerb Seetalplatz	Fr. 340'000.00
Gebietsmanager	Fr. 216'000.00
Total (inkl. MwSt)	Fr. 916'000.00

Anteil Gemeinde Emmen

Gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern PBG kann die Gemeinde den vom Bebauungsplan profitierenden Grundeigentümern bis zu 50% der Kosten übertragen. Der Gemeinderat will von dieser gesetzlichen Bestimmung Gebrauch machen. Da die Vorteile erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Tragen kommen, wird die Gemeinde Emmen Vorinvestitionen tätigen müssen. Wird mit den Grundeigentümern keine einvernehmliche Einigung erzielt, so werden die Kosten im Perimeterverfahren abgerechnet.

7 Finanzierung

Gemäss dem Bruttoprinzip hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat Emmen die Gesamtsumme von Fr. 916'000.00 zu beantragen, obwohl der Kostenbeitrag der Gemeinde nur eine Teilsumme davon beträgt. Die Gemeinde Emmen hat bei einigen Planungen eine Vorfinanzierung zu leisten, da erst im Nachlauf der Planungen die Gewinne daraus erzielt werden und die Grundeigentümer zur Beteiligung gezogen werden können. Die Direktion Bau und Umwelt strebt an, Teilaufwendungen dieser Planungskosten entsprechend dem Projektfortschritt den beteiligten Grundeigentümern zu belasten.

8 Antrag an den Einwohnerrat

1. Bewilligung des erforderlichen Bruttokredits von Fr. 916'000.00 (Baukostenindex Zentralschweiz, Preisstand vom April 2012; Index:102.0) für die Planungskosten Gebiet „Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord“, Seite Emmen.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 17. Oktober 2012

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber