



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

07/19 Beantwortung der Motion Christian Blunsch, Andreas Roos und Christian Meister namens der CVP/JCVP Fraktion vom 29. Januar 2019 betreffend Einzonungsmoratorium für Wohnzonen, verbindliche Qualitätsvorgaben und Erneuerung der alten Bausubstanz

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut der Motion

I. Forderung

Der Gemeinderat hat folgende fünf Forderungen umzusetzen:

- a) Auf Einzonungen von Landwirtschaftsgebiet in Wohnzonen ist vollständig zu verzichten (Einzonungsmoratorium für Wohnzonen).
- b) In peripheren Gebieten ist vollständig auf Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen zu verzichten.
- c) In Wohnzonen mit vielen Einfamilienhäusern (z. B. Zone W2) ist auf Aufzonungen zu verzichten.
- d) An zentralen, gut erschlossenen Lagen dürfen Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen nur erfolgen, wenn verbindliche Instrumente (beispielsweise Bebauungspläne oder öffentlich-rechtliche Verträge) eine hohe Qualität sicherstellen. Die Qualitätsvorschriften müssen insbesondere eine hohe Wohnqualität, die optische Eingliederung ins Quartier, eine lebenswerte Umgebungsgestaltung, eine gute Erschliessung und - sofern umsetzbar - eine Unterhaltsverpflichtung umfassen.
- e) In Wohngebieten mit unattraktiven Altbauten dürfen nur Aufzonungen erfolgen, wenn die alten Bauten durch neue Gebäude mit einem hohen Standard ersetzt werden müssen. Die Sicherung dieser Vorgabe kann beispielsweise in Bebauungsplänen oder öffentlich-rechtlichen Verträgen erfolgen.

Die Forderungen sind ab sofort zu beachten und im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen sowie zu konkretisieren. Für die Sicherstellung der Forderungen d) und e) ist für neuralgische Gebiete notfalls eine Planungszone zu erlassen.

II. Ausgangslage

a) Emmen hat ein Ausgaben- und Einnahmenproblem

Seit Jahren ist die Finanzlage der Gemeinde Emmen äusserst angespannt. Bereits 2011 – also vor acht Jahren – musste der Gemeinderat dem Einwohnerrat ein Stabilisierungsprogramm vorlegen (Geschäft 36/11). Es folgten zahlreiche weitere Sparpakete, Stabilisierungsprogramme, Investitionsplafonierungen und andere Massnahmen zur Konsolidierung der Finanzen. Dennoch konnte sich die Gemeinde bis heute nicht aus dieser finanziellen Schiefelage befreien, so dass der Regierungsrat für das Jahr 2018 gar eine Steuererhöhung auf 2.25 Einheiten beschliessen musste.

Die Gründe für diese Finanzprobleme sind vielfältig. Neben neuen Aufgaben, wie der Pflegefinanzierung, ist sicherlich die Bevölkerungsstruktur von Emmen ein wichtiger Faktor. Die Gemeinde hat einerseits erhebliche Ausgaben in den Aufgabenbereichen Soziales, Gesellschaft und Berufsbeistandschaft. Namentlich ist die Sozialhilfequote hoch – mit Tendenz nach oben. Andererseits ist die relative Steuerkraft der Emmerinnen und Emmer tief. Dies ist indessen kein neues Phänomen.

Die Gemeinde kämpft letztlich mit einem Ausgaben- und einem Einnahmenproblem. Emmen fehlen gute Steuerzahler; dies trotz attraktiver Verkehrserschliessung und sonniger Lagen mit bester Aussicht.

b) Emmen muss den Ersatz alter Bauten fördern

Ein wichtiger Faktor für die tiefe relative Steuerkraft dürfte der aktuelle Bestand an Wohnungen sein. Emmen verfügt über zahlreichen günstigen Wohnraum. Diese Wohnungen ziehen tendenziell Personen an, die wenig Vermögen besitzen und oft nur ein geringes Einkommen erzielen. Während andere Gemeinde zu wenig günstigen Wohnraum ausweisen, hat Emmen zu viel davon. Die Gemeinde Emmen muss dementsprechend Massnahmen ergreifen, dass die alte Bausubstanz erneuert wird.

Nur mit dem Umbauen von Altwohnungen kann man die Ansprüche gut verdienender Personen aber oft nicht befriedigen. In der Regel entsprechen die Wohnungsgrundrisse und die Akustik nicht den heutigen Ansprüchen. In der Altstadt kann dies vielleicht gelingen, aber nicht in der Agglomeration. Nur mit dem vollständigen Ersatz alter Bauten (Neubau) können besser verdienende Mieterinnen und Mieter oder Eigentümerinnen und Eigentümer angelockt werden. Die Gemeinde muss dabei aber zwingend die Qualität dieser Neubauten steuern, wenn sie langfristig Erfolg haben will.

c) Nicht Ortsplanungsrevision abwarten

Der Gemeinderat hat die Zeichen der Zeit erkannt und die Weichen bereits mit dem Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2014 (Geschäft 14/14) in die richtige Richtung gestellt. Nun will sich der Gemeinderat im Rahmen der Ortsplanungsrevision für Qualität einsetzen - dies unter dem Slogan "Qualität Emmen". Bis die Ortsplanungsrevision in Kraft tritt, vergehen aber noch Jahre. Vorausichtlich wird erst im Jahr 2023 darüber abgestimmt. Massnahmen müssen bereits früher ergriffen werden.

III. Begründung der einzelnen Forderungen

a) Einzonungsmoratorium (Ziff. I.a)

Emmen hat seit Jahrzehnten genügend Wohnzonen ausgeschieden. Auf Einzonungen in Zonen mit Wohnen als Zonenzweck (Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen etc.) ist deshalb vollständig zu verzichten. Auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen keine Landwirtschaftsgebiete in Wohnzonen eingezont werden. Zweckmässige Einzonungen für das Gewerbe sollen weiterhin möglich sein, wenn keine alternativen Standorte zur Verfügung stehen.

b) Keine Auf- und Umzonungen an peripherer Lage (Ziff. I.b)

Wohnzonen an peripherer Lage führen zu Mehrverkehr, verstopften Strassen und Stau. Dadurch wird die Gemeinde noch weniger attraktiv. Dementsprechend soll in Gebieten, die mit dem Zug nicht bestens erschlossen sind, weder Umzonungen in Wohnzonen noch Aufzonungen von Wohnzonen erfolgen.

c) Keine Aufzonungen in Gebieten mit Einfamilienhäusern (Ziff. I.c)

Mit der Aufzonung in Gebieten mit vielen Einfamilienhäusern werden lebenswerte und attraktive Quartiere zerstört. Emmen verliert dadurch weiter an Attraktivität – insbesondere auch für gute Steuerzahler. Für Emmen wäre dies kontraproduktiv.

d) Auf- und Umzonungen nur mit verbindlichen Qualitätsvorschriften (Ziff. I.d)

Während Auf- und Umzonungen an peripherer Lage oder in Einfamilienhausquartieren wenig sinnvoll sind, kann dies an zentraler Lage durchaus zweckmässig sein. Es ist insbesondere an Gebiete zu denken, in denen eine Erneuerung der alten Bausubstanz angestrebt wird. Ein Beispiel für eine solche Umzonung war die "Viscosistadt".

Mittlerweile sind sich die meisten Protagonisten einig, dass Emmen vermehrt auf Qualität setzen muss. Dabei geht aber oft vergessen, dass Baubewilligungen sogenannte Polizeibewilligungen darstellen. Sind die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, dann besteht ein Rechtsanspruch auf eine Bewilligung. Die Gemeinde kann Baugesuche nicht einfach abweisen, nur weil es ihr gerade nicht passt.

Deshalb ist es wichtig und unabdingbar, dass die verlangten Qualitätsvorschriften bei Um- oder Aufzonungen verbindlich geregelt werden. Dies kann im Bau- und Zonenreglement, in Bebauungsplänen oder auch in öffentlich-rechtlichen Verträgen verankert werden. Werden die Qualitätsvorschriften nirgends verbindlich normiert, dann kann sich die Gemeinde später im Baubewilligungsverfahren auch nicht darauf berufen.

Der Gemeinderat muss deshalb künftig noch stärker auf verbindliche Qualitätsvorschriften achten. Die Gemeinde darf das Heft nicht aus der Hand geben. Der Gemeinderat soll sein Augenmerk nicht nur auf die Umgebungsgestaltung und die Erschliessung richten, sondern vermehrt auch Wohnqualität bzw. einen bestimmten Standard fordern. Auch die Ästhetik der Bauten muss noch stärker in den Fokus rücken. Bis anhin gar kein Thema war zudem der Unterhalt der Bauten. Die Gemeinde soll künftig langfristig absichern, dass die Eigentümerschaft die Gebäude nicht verlottern lässt, wie dies in Emmen aktuell leider teilweise der Fall ist.

e) Ersatz alter Bauten (Ziff. I.e)

Da die Wohnungsgrundrisse und die Akustik alter Bauten auch nach Sanierungen oft den heutigen Ansprüchen nicht genügen, muss die Gemeinde Anreize für den vollständigen Ersatz alter Bauten setzen.

Als Instrument können Aufzonungen dienen, die nur im Falle eines Neubaus Wirkung entfalten. Werden die alten Bauten bloss saniert, bestünde kein Anrecht auf zusätzliche Geschosse oder eine höhere Ausnützung. Mit diesem neuen Instrument könnte die Gemeinde einen Anreiz setzen, dass anstelle einer blossen Sanierung ein zeitgerechtes, neues Gebäude erstellt wird, das der geforderten Qualität entspricht. Dieses Instrument soll insbesondere in Gebieten mit unattraktiven alten Bauten eingesetzt werden; selbstverständlich nicht in Gebieten mit erhaltenswerten Gebäuden. Sanierungen sind weiterhin möglich; es bestünde aber kein Anspruch auf eine erhöhte Ausnützung (Höhe oder Bauziffern).

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung / Ausgangslage

Kantonaler Richtplan

Der behördenverbindliche kantonale Richtplan (<https://richtplan.lu.ch/>) ist das strategische Führungs- und Leitinstrument für die räumliche Entwicklung des Kantons Luzerns. Aufgrund des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes, welches am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde der kantonale Richtplan revidiert. Der kantonale Richtplan steuert insbesondere den haushälterischen Umgang mit dem Boden und sorgt für eine geordnete Besiedlung.

Auf Grundlage des mittleren Bevölkerungsszenario der LUSTAT Statistik Luzern vom März 2015 wird im kantonalen Richtplan für den ganzen Kanton mit einem Bevölkerungswachstum um knapp 60'000 Einwohnerinnen und Einwohner von 2014 bis 2035 auf insgesamt 450'000 ausgegangen. 75% des Bevölkerungswachstums soll dabei in den Zentren, den Hauptentwicklungsachsen und der Agglomeration Luzern stattfinden. Gemäss dem kantonalen Richtplan wird für Emmen bis ins Jahr 2030 mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 1% gerechnet, in den Jahren 2030 – 2035 mit einem Wachstum von jeweils 0.9%.

Das zukünftige Bevölkerungswachstum soll primär innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen durch die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzungen dürfen gemäss kantonaalem Richtplan (Festlegung S1-6) nur vorgenommen werden, wenn unter anderem folgende Anforderungen erfüllt sind:

- Einzonungen sind nur noch innerhalb des Siedlungsgebietes möglich und dürfen 8 Prozent der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht übersteigen.

- Die Nutzungsreserven der Bauzonen sind weitgehend ausgeschöpft, das heisst, innerhalb der Bauzonen sind keine für das Vorhaben geeigneten Reserven in Form von unüberbauten Flächen oder in Form von Umnutzungs- oder Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden.
- Der Bedarf ist gemäss den Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen nachgewiesen.
- Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert.
- Ab einer Einzonungsfläche von 1 ha liegt ein Bebauungskonzept vor.
- Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird.

Auf die Qualität der Siedlungsentwicklung nach innen wird im kantonalen Richtplan (Festlegung S2) ebenfalls ein Schwerpunkt gelegt. Ziel sind Quartiere mit hohen städte- und ortsbaulichen Qualitäten, die zudem eine hohe Wohnqualität bilden und die Anforderungen der Siedlungsökologie erfüllen. Die Qualität soll mittels Sondernutzungsplanungen (Bebauungspläne und Gestaltungspläne) sowie mit den Bau- und Zonenvorschriften erfolgen.

Siedlungsleitbild / Städtebauliches Gesamtkonzept

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Festlegung S1-4) müssen die Gemeinden Siedlungsleitbilder erarbeiten. Die Siedlungsleitbilder berücksichtigen dabei die nationalen, kantonalen und regionalen Vorgaben, insbesondere diejenigen zum kantonalen Siedlungsgebiet, den Entwicklungsreserven und den regionalen Siedlungsbegrenzungen. In den Siedlungsleitbildern sind insbesondere Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen (Umnutzung, Erneuerung, Verdichtung, Aufwertung) zu machen sowie die Entwicklungsmöglichkeiten in unter- und ungenutzten Bauzonen (Bauzonenreserven) aufzuzeigen. Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen wurde am 20. Mai 2014 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aus dem Siedlungsleitbild lassen sich jedoch weder räumlich konkrete Vorgaben über das ganze Gemeindegebiet noch Lösungen für die grundeigentümergebundene Festlegung in der Nutzungsplanung ableiten. Daher wird zurzeit im Rahmen der Ortsplanungsrevision in der Phase 1 das Siedlungsleitbild zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept weiterentwickelt.

Nutzungsplanung

Die grundeigentümergebundene Festlegung erfolgt in der Nutzungsplanung. Die Nutzungsplanung besteht aus dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement sowie aus den Sondernutzungsplänen (Bebauungsplan und Gestaltungsplan). In der Nutzungsplanung werden mindestens die Bauweise sowie der Zweck und das Mass der Nutzung verbindlich festgelegt.

Im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision wird in der Phase 2 der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen angepasst.

2. Zu den Forderungen der Motionäre

2.1 Auf Einzonungen von Landwirtschaftsgebiet in Wohnzonen ist vollständig zu verzichten (Einzonungsmoratorium für Wohnzonen).

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision soll es keine Einzonungen von Landwirtschaftsgebieten in Wohnzonen ohne flächengleiche Kompensation geben. Dies bedeutet, dass Einzonungen von Landwirtschaftsgebieten in Wohnzonen nur möglich sein sollen, wenn gleichzeitig flächengleiche Auszonungen von Wohnzonen in Landwirtschaftsgebiete vorgenommen werden. Solche kompensatorische Ein- und Auszonungen sind beispielsweise zweckmässig, um Wohnzonen von peripheren, schlecht erschlossenen Gebieten an Orte mit einer besseren Erschliessung umzulegen.

Gemäss der Forderung der Motionäre sind kompensatorische Ein- und Auszonungen ebenfalls nicht möglich, weil in der Motion klar festgehalten wird, dass auf Einzonungen in Zonen mit Wohnen als Zonenzweck vollständig zu verzichten sei. Bis wann dieses Einzonungsmoratorium gelten soll, kommt aus der Motion nicht hervor. Auch nach der laufenden Ortsplanungsrevision soll es langfristig gesehen Einzonungen mit flächengleicher Kompensation geben können, sofern die Rahmenbedingungen gemäss dem kantonalen Richtplan erfüllt sind. Jede Einzonung bedingt eine Zonenplanrevision. Bei jeder Zonenplanrevision hat der Einwohnerrat, bei einem Referendum zudem das Volk, abschliessend darüber zu befinden und kann so die Entwicklung der Gemeinde Emmen aktiv steuern.

Ein Einzonungsmoratorium für Wohnzonen ist aufgrund der obigen Ausführungen nicht zielführend. Der Gemeinderat beantragt daher, diese Forderung abzulehnen.

2.2 In peripheren Gebieten ist vollständig auf Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen zu verzichten.

Gemäss dem kantonalen Richtplan soll das zukünftige Bevölkerungswachstum vorwiegend durch die Siedlungsentwicklung nach innen bewältigt werden. Um die Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen, sind Um- und Aufzonungen notwendig. Dabei ist stets zu beachten, dass die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr eingehalten wird. Dies bedeutet, dass primär Um- und Aufzonungen in Gebieten erfolgen sollen, wo die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, an die Infrastrukturen und an die Versorgungseinrichtungen gewährleistet ist.

Die Forderung der Motionäre, dass in peripheren und nicht bestens mit dem Zug erschlossenen Gebieten auf Um- und Aufzonungen in Wohnzonen zu verzichten sei, lässt viel Interpretationsspielraum zu. Um keinen Interpretationsspielraum zuzulassen, müsste in einem Reglement und Plan festgehalten werden, welche Gebiete peripher liegen und nicht bestens mit dem Zug erschlossen sind. Diese Zuteilung ist jedoch nicht zweckmässig, da sich ein peripher eingestuftes Gebiet beispielsweise aufgrund einer zukünftigen besseren Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder neuen Versorgungseinrichtungen für Um- oder Aufzonungen eignen würde, dies jedoch aufgrund dieser Forderung bzw. dessen Festsetzung in einem Reglement und Plan nicht umsetzen lässt.

Langfristig betrachtet würde durch eine Bejahung dieser Forderung eine starke Trennlinie zwischen peripheren und nicht peripheren Gebieten entstehen, was aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht nicht erstrebenswert ist.

Der Gemeinderat beantragt aufgrund dessen, diese Forderung abzulehnen. Der Einwohnerrat, bei einem Referendum das Volk, hat ebenfalls bei jeder Um- und Aufzonung die Möglichkeit, die Entwicklung der Gemeinde Emmen aktiv mit zu bestimmen.

2.3 In Wohnzonen mit vielen Einfamilienhäusern (z. B. Zone W2) ist auf Aufzonungen zu verzichten.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird geklärt, wie sich einzelne Quartiere zukünftig entwickeln sollen. Aufzonungen von Einfamilienhausquartieren (z.B. Wohnzone W2) können kategorisch nicht ausgeschlossen werden. Es gibt in der Gemeinde Emmen bestehende, intakte und eher peripher gelegene Einfamilienhausquartiere, welche erhalten und nicht aufgezont werden sollen. Jedoch gibt es auch Einfamilienhausquartiere, welche relativ zentral liegen und sich für eine Aufzonung eignen, insbesondere wenn sich mehrere Eigentümer für eine gemeinsame Entwicklung zusammenschliessen.

Die Forderung der Motionäre lässt bezüglich deren Umsetzung wiederum viel Interpretationsspielraum zu. So ist beispielsweise nicht definiert, welche Gebiete Wohnzonen mit vielen Einfamilienhäusern sind. Um die Forderung umzusetzen, müssten die entsprechenden Gebiete in einem Reglement und Plan festgehalten werden.

Aufgrund der obigen Ausführungen und aufgrund dessen, dass der Einwohnerrat, bei einem Referendum das Volk, jede Aufzonung beschliessen muss und somit die Entwicklung der Gemeinde Emmen aktiv bestimmen kann, beantragt der Gemeinderat, diese Forderung abzulehnen.

2.4 An zentralen, gut erschlossenen Lagen dürfen Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen nur erfolgen, wenn verbindliche Instrumente (beispielsweise Bebauungspläne oder öffentlich-rechtliche Verträge) eine hohe Qualität sicherstellen. Die Qualitätsvorschriften müssen insbesondere eine hohe Wohnqualität, die optische Eingliederung ins Quartier, eine lebenswerte Umgebungsgestaltung, eine gute Erschliessung und - sofern umsetzbar - eine Unterhaltsverpflichtung umfassen.

Bereits heute werden bei Arealentwicklungen, welche planungsrechtlich mit einem Bebauungsplan grundeigentümergebunden gesichert werden, qualifizierte Konkurrenzverfahren verlangt. Mit den qualifizierten Konkurrenzverfahren soll eine hohe Qualität bezüglich Städtebau, Architektur, Wohnqualität, Freiraum, Erschliessung und Umweltbelange sichergestellt werden. Mit dem Bebauungsplan können anschliessend die Qualitäten des Siegerprojekts grundeigentümergebunden gesichert werden.

Werden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision Um- und Aufzonungen vorgenommen, wird es für noch zu definierende Gebiete und Grundstücke eine Bebauungs- oder Gestaltungsplan-

pflcht geben. Zudem kann im Bau- und Zonenreglement festgelegt werden, dass als Grundlage für die Bebauungs- und Gestaltungspläne qualifizierte Konkurrenzverfahren durchzuführen sind.

Für Gebiete und Grundstücke, bei welchen keine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht ausgedehnt wird, werden im Bau- und Zonenreglement grundeigentümergebundene Anforderungen an die Qualität festgelegt. Für die Beurteilung der Bauprojekte bezüglich der Erreichung der geforderten Qualität kann die Stadtbildkommission der Gemeinde Emmen eingesetzt werden.

Die Forderung der Motionäre, mit den Grundeigentümern eine Unterhaltsverpflichtung abzuschliessen, damit die Eigentümer ihre Gebäude nicht verlottern lassen, greift aus Sicht des Gemeinderats zu weit in das Eigentum ein. Ist ein Gebäude in einem solch schlechten Zustand, dass Dritte gefährdet werden, wird der Grundeigentümer bereits heute aufgrund gesetzlicher Grundlagen dazu verpflichtet, die Mängel zu beheben. Der Begriff "verlottern" lässt zudem viel Interpretationsspielraum zu und müsste entsprechend definiert werden. Es müsste damit gerechnet werden, dass die Grundeigentümer die Unterhaltsverpflichtungen auf dem Rechtsweg bekämpfen würden, was lange und teure Rechtsverfahren mit sich ziehen würde.

Der Gemeinderat ist bereit, die Forderung, dass Um- und Aufzonen in Wohnzonen nur erfolgen dürfen, wenn verbindliche Instrumente eine hohe Qualität sicherstellen, entgegenzunehmen. Dazu gehören eine hohe Wohnqualität, die optische Eingliederung und eine lebenswerte Umgebungsgestaltung. Die Forderung bezüglich der Unterhaltsverpflichtung lehnt der Gemeinderat aufgrund vorgenannter Gründe ab.

2.5 In Wohngebieten mit unattraktiven Altbauten dürfen nur Aufzonen erfolgen, wenn die alten Bauten durch neue Gebäude mit einem hohen Standard ersetzt werden müssen. Die Sicherung dieser Vorgabe kann beispielsweise in Bebauungsplänen oder öffentlich-rechtlichen Verträgen erfolgen.

Gemäss den Motionären genügen die Wohnungsgrundrisse und die Akustik alter Bauten auch nach Sanierungen oft den heutigen Ansprüchen nicht. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass ältere Gebäude durch Aufstockungen und Sanierungen durchaus attraktive Wohnungsgrundrisse vorweisen können. Der Markt verlangt nicht ausschliesslich Neubauwohnungen, für sanierte und attraktive ältere Wohnungen ist die Nachfrage ebenfalls ausreichend vorhanden.

Auch bei dieser Forderung gibt es wieder einen grossen Interpretationsspielraum. So müsste bei jedem Bauvorhaben vorgängig festgelegt werden, ob es sich um einen unattraktiven Altbau handelt oder nicht. Da diese Frage nicht nach genau definierten Kriterien beantwortet werden kann, wären lange und teure Rechtsverfahren die Folge.

Aus wirtschaftlicher und ressourcentechnischer Sicht ist diese Forderung nicht nachvollziehbar, da für die Verdichtung nach innen intakte Gebäudesubstanzen vernichtet würden. Die Folge könnte sein, dass die Mehrkosten auf die neuen Stockwerkeigentümer und Mieter überwälzt werden.

Der Gemeinderat beantragt daher, diese Forderung abzulehnen.

3. Kosten

Für die Umsetzung der Forderungen gemäss Ziffern 2.1, 2.2 und 2.3 müsste ein Reglement mit einem Plan erlassen werden, in welchem die Forderungen (Einzonungsmoratorium, Bezeichnung peripherer Gebiete und Wohnzonen mit vielen Einfamilienhäusern) langfristig behördenverbindlich festgehalten würden. Für die Erarbeitung des Reglements und des Plans müsste mit mehreren zehntausend Franken gerechnet werden.

Bei der grundeigentümergebundlichen Festlegung aller Forderungen gemäss Ziffern 2.4 und 2.5 im Bau- und Zonenreglement und deren Anwendung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mit langen und teuren Rechtsverfahren gerechnet werden, was pro Verfahren Kosten von mehreren tausend Franken auslösen kann.

4. Schlussfolgerung

Aufgrund der Ausführungen gemäss Ziffern 2 und 3 ist der Gemeinderat bereit, die Motion teilweise entgegenzunehmen (Forderung 2.4; Um- und Aufzonungen in Wohnzonen dürfen nur erfolgen, wenn verbindliche Instrumente eine hohe Qualität sicherstellen). Für die restlichen Forderungen beantragt der Gemeinderat somit Ablehnung.

Emmenbrücke, 14. August 2019

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber