



06/22 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Erlass des Bebauungsplans Sonne sowie Teilzonenplanrevision Sonne

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Städtebauliches Gesamtkonzept.....	4
2.	Vorgeschichte und Planungsverfahren	4
2.1	Richtkonzept.....	5
2.2	Studienauftrag	5
2.3	Bebauungsplan	5
2.4	Kantonale Vorprüfung	5
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung	6
2.6	Weitere Anpassungen.....	6
2.7	Erste öffentliche Auflage.....	6
2.8	Zweite öffentliche Auflage	6
3.	Bebauungsplan Sonne	7
3.1	Inhalte	7
3.2	Auswirkungen auf Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen	8
3.3	Bebauung und Nutzung	9
3.4	Freiraum & Umwelt	10
3.5	Verkehr & Erschliessung	10
3.6	Qualitätssicherung	10
4.	Teilrevision des Zonenplans	11
5.	Einsprachen	12
5.1	Einsprache VCS Luzern	12
5.2	Einsprache Sonnenhof Immobilien AG	17
5.3	Einsprache Familie Ottiger	19
5.4	Einsprache GG Real Estate AG	21
5.5	Einsprache Perlen Liegenschaften AG	23
5.6	Einsprache Herr Max Buholzer Nr. 1	31
5.7	Einsprache Herr Max Buholzer Nr. 2	38
5.8	Einsprache Herr Max Buholzer Nr. 3	40
6.	Stellungnahmen	42
6.1	Stellungnahme der SBB	42
6.2	Stellungnahme VCS Luzern	43
7.	Mehrwertabgabe	44
8.	Antrag an den Einwohnerrat	45

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal «Sonne» im Zentrum von Emmenbrücke zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse weist heute eine heterogene Struktur mit Wohn- und Gewerbebauten verschiedenen Alters, offenen Parkplatzflächen sowie Familiengärten auf. Die Zentrumslage in direkter Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Emmenbrücke Gersag, Schul- und Freizeitanlagen und Einkaufsmöglichkeiten wird vor dem Hintergrund einer Siedlungsentwicklung nach Innen insbesondere entlang der Gersagstrasse nur unzureichend ausgenutzt. Die Grundeigentümerin der Grundstücke Nr. 99 und 1345, die Steiner Investment Foundation mit Sitz in Zürich, hat das Potenzial an dieser Lage erkannt und beabsichtigt daher eine Weiterentwicklung. Hierbei war zu beachten, dass mit den angrenzenden Parzellen grosse Abhängigkeiten bezüglich der Erschliessung und Parkierung, der gemeinsamen Gestaltung des Freiraums sowie der städtebaulichen Eingliederung bestehen. Zwecks einer hohen Qualitätssicherung wurde als Grundlage einer Entwicklung im Gebiet der Bebauungsplan Sonne erarbeitet. Untenstehend wird der Perimeter des Bebauungsplans Sonne aufgezeigt. Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Grundstücke 98, 99, 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345.



Abbildung 1: Luftbild, Bebauungsplanperimeter Sonne

Die Parzelle Nr. 99 wird zurzeit teilweise noch vom behördenverbindlichen Richtplan Sonnenhof überlagert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Massnahmen des Richtplans näher bestimmt. Somit kann der kommunale Richtplan Sonnenhof durch den Gemeinderat ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung des Richtplans Sonnenhof erfolgt zeitlich koordiniert mit dem Bebauungsplanverfahren «Sonne» und der notwendigen Teilzonenplanrevision.

1.2 Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Gemeinde Emmen erarbeitet zurzeit die Gesamtrevision der Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurde hierzu ein städtebauliches Gesamtkonzept (SGK) und Zukunftsbild erarbeitet, welches vom Einwohnerrat am 17. Dezember 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das Zukunftsbild dient der Gemeinde als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Ortsplanungsrevision und wird auch bei parallel dazu angestossenen Planungsverfahren herangezogen. Das SGK sieht das Dreieck zwischen der Gerliswil- und Gersagstrasse als Zentrumsort mit moderater bis hoher Dichte vor, in welcher das Alter der vorhandenen Häuser eine stufenweise Transformation ermöglicht. Mit einer Umgestaltung des Strassenraums entlang der Gersag- und Gerliswilstrasse soll künftig der Verkehr siedlungs- und zentrumsverträglicher geführt werden.

2. Vorgeschichte und Planungsverfahren

Die Entwicklung des Gebietes Sonnenplatz/Sonnenhof Süd wurde im Rahmen eines gemeinsamen Modellvorhabens der Gemeinde Emmen, von Bund, Kanton und der Hochschule Luzern (HSLU) im Zeitraum 2014-2017 untersucht. Dabei wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein Richtkonzept erarbeitet. Im Jahre 2017 wurden die Grundstücke Nrn. 99 und 1345 von der Steiner Investment Foundation erworben.

Das weitere Planungsverfahren wurde in einer Planungsvereinbarung zwischen der entwicklungswilligen Grundeigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 99 und 1345 und der Gemeinde Emmen vorgängig verbindlich festgelegt.

- | | |
|---|------------------------------------|
| • Richtkonzept | 2014 – 2017 |
| • Handänderung Grundstücke Nrn. 99 und 1345 | 2017 |
| • Abschluss Planungsvereinbarung | Mai 2018 |
| • Studienauftrag | 2018 – 2019 |
| • Erarbeitung Bebauungsplan | 2020 |
| • Kantonale Vorprüfung | 19. August 2020 – 4. Februar 2021 |
| • Öffentliche Mitwirkung | 24. September – 7. November 2020 |
| • 1. Öffentliche Auflage | 7. Juni – 6. Juli 2021 |
| • 2. Öffentliche Auflage | 15. November bis 14. Dezember 2021 |
| • Bau- und Verkehrskommission | 15. März 2022 |
| • Beschluss Einwohnerrat | 22. März 2022 |
| • Referendumsfrist (60 Tage) | März 2022 bis Mai 2022 |
| • Genehmigung Regierungsrat | Voraussichtlich August 2022 |

2.1 Richtkonzept

Die Entwicklung des Gebiets Sonnenplatz/Sonnenhof Süd wurde im Rahmen eines gemeinsamen Modellvorhabens der Gemeinde Emmen, von Bund, Kanton und der Hochschule Luzern (HSLU) im Zeitraum 2014-2017 untersucht. Dabei wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein städtebaulicher Strategieansatz für die bauliche Weiterentwicklung erarbeitet. Darauf gestützt wurde ein Richtkonzept «Entwicklung Sonnenplatz» erstellt. Dieser hält für das Teilgebiet «Sonne» Leitlinien zu den Themen Freiraum, Architektur, Verkehrserschliessung, Nutzung, Städtebau und Entwicklungsprozess fest, welche in der Beilage 4, Planungsbericht vom 21. Januar 2022 zusammengefasst werden.

2.2 Studienauftrag

Um ein Projekt mit hoher städtebaulicher Qualität zu erhalten, wurde zunächst ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung gemäss SIA-Norm 143 durchgeführt. Dabei musste gemäss Planungsvereinbarung das Richtkonzept als Grundlage herangezogen werden und dessen Qualitäten erhalten oder gesteigert werden. Es wurden acht Planerteams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zum Studienauftrag eingeladen. Aus den sechs zur Schlussabgabe eingereichten Projektvorschlägen empfahl das stimmberechtigte Beurteilungsgremium, bestehend aus einem Fachgremium und einem Sachgremium mit Beteiligung der Gemeinde, die Projektstudie des Teams Gmür Geschwentner Architekten / Steib Architekten mit koepflipartner Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung. Hervorgehoben wurde insbesondere die für den Ort stimmige Gesamtkonzeption, die sehr gute Einbettung in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge sowie die hohe Qualität und Diversität des Wohnungsangebots.

Für die Einzelheiten des Verfahrens wird auf die Beilage 20, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 12. Juli 2019 verwiesen. Die Details zum weiterentwickelten Richtprojekt sind der Beilage 5, Richtprojekt Architektur vom 5. November 2021, der Beilage 7, Fassadengestaltung und Materialisierungskonzept vom Mai 2020 sowie der Beilage 8, Richtprojekt Freiraum vom 26. Mai 2020 zu entnehmen.

2.3 Bebauungsplan

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum wurden aufgrund der Rückmeldungen aus dem Beurteilungsgremium noch weiter verfeinert. Die Richtprojekte wurden anschliessend in den Situationsplan und die Sonderbauvorschriften überführt (planungsrechtliche Umsetzung). Die verschiedenen Bestandteile des Bebauungsplans Sonne und die Kernaussagen werden im Kapitel 3 des vorliegenden B&A präsentiert.

2.4 Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften wurden am 19. August 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 4. Februar 2021 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern der Gemeinde Emmen den Vorprüfungsbericht. Das BUWD hält fest, dass die im Entwurf vorliegende Teilzonenplanrevision, der Bebauungsplan Sonne sowie die Aufhebung des kommunalen Richtplans Sonnenhof insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils rechts- und zweckmässig beurteilt werden können. Unter der Betrachtung der im beiliegenden Vorprüfungsbericht (Beilage 22, vom 4. Februar 2021) und dem Nachtrag zum Vorprüfungsbericht (Beilage 23, vom 28. April 2021) aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge stimmen die eingereich-

ten Unterlagen mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Im Kapitel 11.2 der beiliegenden Beilage 4, Planungsbericht vom 21. Januar 2022 sind die Rückmeldungen und vorgenommenen Änderungen in den Dokumenten ersichtlich.

2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Der Einbezug der Bevölkerung war parallel zur kantonalen Vorprüfung in der öffentlichen Mitwirkung sichergestellt. Es gingen sieben Eingaben von Privatpersonen, Ortsparteien, Vereinen sowie der Ortsplanungskommission (OPK) und der Umwelt und Naturschutzkommission (UNK) der Gemeinde Emmen ein. Im Kapitel 10.2 der Beilage 4, Planungsbericht vom 21. Januar 2022 sind die Beiträge, welche zu Änderungen geführt haben, ersichtlich. Alle Eingaben und die entsprechenden Erwägungen des Gemeinderates sind in der Beilage 25, Mitwirkungsbericht vom 26. Mai 2021, nachzulesen.

2.6 Weitere Anpassungen

Aufgrund weiterer Beratungen nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung nahm der Gemeinderat noch weitere geringfügige inhaltliche Änderungen und Präzisierungen vor. Die detaillierten Änderungen sind Beilage 4, Planungsbericht vom 21. Januar 2022 unter Kapitel 12.1 aufgeführt.

2.7 Erste öffentliche Auflage

Vom 7. Juni 2021 bis 6. Juli 2021 fand die erste öffentliche Auflage statt. In dieser Zeit wurde sieben Einsprachen sowie eine Stellungnahme bei der Gemeinde Emmen eingereicht. Aufgrund der Einspracheverhandlungen und weiterer Beratungen wurden Anpassungen am Bebauungsplan vorgenommen, welche im Kapitel 13 in der Beilage 4, Planungsbericht vom 21. Januar 2022, aufgeführt werden.

2.8 Zweite öffentliche Auflage

Die Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage hatten eine 2. öffentliche Auflage zur Folge, welche vom 15. November bis 14. Dezember 2021 durchgeführt wurde. Es sind eine Einsprache sowie eine Stellungnahme eingegangen, welche keine weiteren Änderungen zur Folge hatten. Die Einsprachen der ersten öffentlichen Auflage wurden nicht zurückgezogen und behalten somit ihre Gültigkeit, sofern die Einsprachepunkte oder Teile davon aufgrund der vorgenommenen Änderungen nicht hinfällig wurden.

Im Kapitel 5 des vorliegenden Berichts & Antrags werden die Einsprachen mit Begründung und Entscheid Vorschlag des Gemeinderates abgehandelt.

3. Bebauungsplan Sonne

Der vorliegende Bebauungsplan Sonne gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§§ 65 - 71 PBG) bildet die Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümergebunden. Die notwendige Teilrevision des Zonenplans erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans.

3.1 Inhalte

Der Bebauungsplan Sonne umfasst folgende, verbindliche Dokumente:

- Situationsplan mit Schnitten 1:500 vom 21. Januar 2022
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 21. Januar 2022

Folgende Dokumente sind wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Richtprojekt Architektur vom 5. November 2021
- Berechnungen Richtprojekt Architektur vom 8. Juni
- Fassadengestaltung- und Materialisierungskonzept vom Mai 2020
- Richtprojekt Freiraum vom 26. Mai 2020
- Würdigung Richtprojekt vom 28. Januar 2020 und 13. März 2020
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 9. Juli 2020
- Lärmschutz-Nachweis vom 5. November 2021
- Risikobericht nach Störfallverordnung mit NIS-Einschätzung vom 17. August 2020

Folgende Dokumente sind orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Planungsbericht vom 21. Januar 2022
- Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 19. Februar 2020
- Bodenbelastungen und Entsorgungskonzept vom 3. Juli 2020
- Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. Juli 2020
- Verkehrsmessungen vom 04. und 06. Februar 2020
- Leistungsbeurteilung Sonnenplatz vom 9. Juli 2020
- Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung vom 13. März 2020
- Geotechnischer Bericht vom 21. September 2018
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag vom 12. Juli 2019
- Beurteilung Anlieferung an der Gerliswilstrasse vom 26. März 2021
- Vorprüfungsbericht BUWD vom 4. Februar 2021
- Nachtrag zum Vorprüfungsbericht vom 28. April 2021
- Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereiche G1/G2
- Mitwirkungsbericht vom 26. Mai 2021
- Stellungnahmen externe Fachstellen vom 26. Mai 2021
- Modell 1:500



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem der Beilage 2, Situationsplan vom 21.1.2022

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans Sonne aufgeführt. Für zusätzliche Details wird auf die Beilage 4, Planungsbericht, Kapitel 6 sowie auf den Situationsplan mit Schnitten (Beilage 2) und die Sonderbauvorschriften (Beilage 3) verwiesen.

3.2 Auswirkungen auf Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen

Gemäss Art. 4 Abs. 4 des Reglements zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung ist für jede wesentliche Änderung im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) eine Prognose für die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum sowie den Verkehr und den voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur vorzulegen.

Durch den Bebauungsplan Sonne sind auf dem Areal Sonne zukünftig rund 140 Bewohnerinnen und Bewohner zusätzlich möglich als gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Regelbauweise) heute möglich wären. Gegenüber einem Gestaltungsplan mit maximalem Bonus gemäss Bau- und Zonenreglement sind mit dem Bebauungsplan Sonne keine zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner möglich.

Bezüglich der Anzahl Parkplätze wären basierend auf der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung und dem Parkplatzreglement ca. 270 Parkplätze möglich. Mit dem Bebauungsplan Sonne wird trotz höherer Dichte die Anzahl Parkplätze auf ein Maximum von 195 Parkplätzen beschränkt. Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze wird durch den Bebauungsplan Sonne weniger Verkehr erzeugt als dies in der Regelbauweise der Fall wäre.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung werden von den Grundeigentümern übernommen. Aufgrund der Arealentwicklung Sonne ergibt sich für die Gemeinde die Chance, die Gersagstrasse so umzugestalten, dass zukünftig bergwärts ein Radsteifen möglich ist. Verursacher für die Umgestaltung der Gersagstrasse ist jedoch nicht der Bebauungsplan Sonne, daher müssen diese Kosten von der Gemeinde übernommen werden und als unabhängiges Strassenprojekt betrachtet werden. Betreffend der Schulraumplanung sind die Auswirkungen der zusätzlichen 140 Bewohner gegenüber der Regelbauweise schwierig vorherzusagen. Aufgrund der zentralen Lage ist davon auszugehen, dass es in den neuen Bauten wenige Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter geben wird. Es ist eher damit zu rechnen, dass die Wohnungen vorwiegend von Singles jeder Altersgruppe sowie Paaren ohne Kinder bewohnt werden.

3.3 Bebauung und Nutzung

- Es werden 13 Baubereiche mit einem minimalen und maximalen Fussabdruck sowie einer minimalen und maximalen Höhe festgelegt. Die höchsten Gebäude weisen sieben Vollgeschosse auf.
- Entlang der Gersag- und Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss keine reinen Wohnnutzungen zulässig.
- Gemäss dem Richtprojekt sind 275 Wohnungen geplant, welche Platz für etwas mehr als 500 Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Es sind vorwiegend 2.5 – 4.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Der Wohnungsmix und die Zahl der Wohnungen kann auf Grund der einzelnen Bauprojekte jedoch noch variieren.
- Jede Wohneinheit muss eine Aussengeschossfläche (Balkon, Loggia) von mindestens 8.00 m² aufweisen.
- Für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers und Gastronomie stehen gemäss dem jetzigen Richtprojekt rund 3500 Quadratmeter zur Verfügung. Auch diese Zahl kann sich im weiteren Planungsprozess noch verändern.
- Der schützenswerte Gasthof Adler im Baubereich G1 ist in Abstimmung mit den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege zu erhalten, im Baubereich G2 ist ein Annexbau zulässig. Für den Fall, dass der Gasthof Adler aus dem Bauinventar (als schützenswertes Gebäude eingetragen) entlassen wird, ist eine maximale Höhenkote für den Neubau definiert.
- Die Bauten A bis D werden in 1-2 Etappen realisiert. Im Fall von 2 Etappen werden in der ersten Etappe die Gebäude C und D, die Einstellhalle sowie der im Etappenbegrenzungsplan dargestellte Freiraum realisiert. Die weiteren Baubereiche können unabhängig voneinander entwickelt werden.

3.4 Freiraum & Umwelt

- Zwischen den Baubereichen wird eine zentrale Hoffläche vorgesehen.
- In der Hoffläche ist eine allseitig offene Überdachung mit einer Fläche von 140 Quadratmeter als wettergeschützter Begegnungsort zu erstellen.
- Im Baubereich D müssen ein Gemeinschaftsraum mit einer Grösse von mindestens 70 Quadratmeter sowie mindestens 8 Mehrzweckräume von je mindestens 15 Quadratmetern realisiert werden.
- Der bestehende öffentliche Wanderweg wird erhalten, aber entsprechend dem Richtprojekt umgelegt.
- Das Begrünungskonzept im Richtprojekt Freiraum gilt als wegleitende Grundlage und beschreibt standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher.
- Bezüglich der Energie sind die Neubauten nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren.

3.5 Verkehr & Erschliessung

- Für die Bewohner/innen, Besucher/innen, Beschäftigten und Kunden stehen maximal 195 Parkplätze zur Verfügung. Davon sind mindestens 6 Parkplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge zu erstellen. Sämtliche Parkplätze sind unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen.
- Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine im Baubereich A integrierte zweispurige Rampe via Gersagstrasse.
- Weiter müssen über das ganze Areal mindestens 1051 Veloabstellplätze und 49 Motorradabstellplätze erstellt werden. Für die Veloabstellplätze sind ca. 85 % Langzeitabstellplätze im Gebäude und in der Einstellhalle sowie ca. 15% offene Kurzzeitabstellplätze im Aussenbereich projektiert.
- Betriebe ab 10 Vollzeitmitarbeitenden müssen im Rahmen des Baugesuches ein Mobilitätskonzept vorlegen.

3.6 Qualitätssicherung

Zur Sicherung der in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans formulierten Qualitätsanforderungen muss jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorgelegt werden und benötigt deren Zustimmung. Erfolgt durch die Kommission zweimal eine negative Stellungnahme für die Baubereiche E, F1/F2, G1/G2, H1/H2 kann der Gemeinderat ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen. Für die Baubereiche I1 und I2 wird ein solches qualifiziertes Konkurrenzverfahren zwingend verlangt.

4. Teilrevision des Zonenplans

Der südliche Teil des Bebauungsplanperimeters befindet sich zurzeit in der 5-geschossigen Kernzone a (K5a) mit Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII. Die im jetzigen Zustand unbebaute Parzelle Nr. 99 ist zurzeit der speziellen Wohnzone (W-S) mit ESII zugewiesen. Zudem wird das Gebiet von einer Kreativzone überlagert. Der gesamte Perimeter muss für die Umsetzung des Richtprojektes in die Spezielle Kernzone (K-S) umgezont werden. In der Speziellen Kernzone dürfen Baugesuche nur auf Grundlage eines Bebauungsplans bewilligt werden.



Abbildung 1: Ausschnitt der Beilage Nr. 1, Teilzonenplanänderung «Sonne», 1:1'000 vom 21. Januar 2022 Links wird der Aktuell rechtsgültiger Zonenplan (links), Gegenstand der Teilzonenplanrevision (Mitte), Zonenplan nach der Teilzonenplanrevision (rechts)

5. Einsprachen

5.1 Einsprache VCS Luzern

Einsprache vom 3. Juli 2021 durch den Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Luzern, 6002 Luzern

Antrag

Der Einsprecher stellt folgende Anträge (Sinngemäss):

1. *Der Bebauungsplan sei zurückzuweisen.*
2. *Die Resultate des sich in Bearbeitung befindlichen neuen Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) Gerliswilstrasse seien zwingend abzuwarten und in die weitere Planung einzubeziehen (gemäss Art. 8 der Sonderbauschriften), ebenso die Resultate des für 2022 vorgesehenen Strassenlärmsanierungsprojekts Gersagstrasse.*
3. *Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 31 LSV (Bauen auf übermässig mit Lärm belasteten Parzellen) und Art. 30 LSV (Erschliessung von Bauzonen) sei auf der Gerliswil- und Gersagstrasse eine gesetzeskonforme Strassenlärmsanierung durchzuführen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Vorbemerkung:

Wir anerkennen die Bemühungen der Gemeinde Emmen und der involvierten Investoren, mit dem Bebauungsplan Sonne eine qualitativ hochstehende Verdichtung und Weiterentwicklung des Gebietes am Sonnenplatz anzustreben. Wir freuen uns, dass der Gemeinderat auf verschiedene vom VCS Luzern im Mitwirkungsverfahren eingebrachte Punkte eingegangen ist.

Leider ist damit aus Sicht des VCS Luzern die Frage der Lärmbelastung über den gesetzlichen Grenzwerten keineswegs gelöst; dazu bräuchte es auch Bewegung bei den kantonalen Behörden, beziehungsweise deren Unterstützung für Lärmschutzmassnahmen an der Quelle, wie auch die Einsicht, dass Investoren kein Anrecht auf maximale Ausnützung haben.

Die Lärmschutzgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES 111 sind sehr hoch; sogar die für Gersagstrasse zu beachtenden Planungswerte der ES 111 sind deutlich höher als die von der modernen Schlaforschung und der Weltgesundheitsorganisation WHO als gesundheitsschädlich angesehenen Mittelungspegel.

1. *Gemäss dem Lärmschutznachweis zum BP Sonne vom 23. Juli 2020 sind die Vorschriften der Lärmschutzverordnung, nämlich die Einhaltung der Planungs- beziehungsweise Immissionsgrenzwerte, für die Mehrheit der geplanten Gebäude entlang der Gerliswil- und der Gersagstrasse nicht erfüllt.*
2. *Weil jedes Zimmer über mindestens ein Fenster verfüge, bei dem die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden könnten («Lüftungsfenster»), soll für die übrigen Fenster beim uwe basierend auf Art. 30 und Art. 31 LSV dutzendweise Gesuche um eine Ausnahme gestellt werden. An einzelnen Gebäuden ist bis zu einem Drittel aller Fenster von Lärmwerten über den zulässigen Grenzwerten betroffen.*

Die «routinemässige» Erteilung von Ausnahmegewilligungen ist sowohl gemäss Art. 31 LSV (entlang Gerliswil- und Gersagstrasse) wie gemäss Art. 30 LSV (Gersagstrasse) abzulehnen.

Der Praxis, wonach es gemäss Art. 31 LSV genügen soll, dass die massgeblichen Grenzwerte «mindestens an einem zur Lüftung geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes eingehalten» werden («Lüftungsfensterpraxis»)), hat das Bundesgericht mit dem Urteil 1C_139/2015 vom 16. März 2016 explizit eine Absage erteilt und seither mehrmals und konstant als bundesrechtswidrig beurteilt (u.a. Urteile 1C_140/2015, 1C_141/2015, 1C_106/2018, 1C_244/2019). Das Gericht führt aus, dass die Lüftungsfensterpraxis zur Aushöhlung des vom Gesetzgeber gewollten Gesundheitsschutzes führe. Darunter fällt auch die auf Antrag hin praktisch standardmässige Erteilung von Ausnahmen, wie im Kanton Luzern praktiziert. Der Lärmschutz muss grundsätzlich an allen Fenstern eingehalten werden (Art. 22 USG, Art. 31 LSV).

3. *Gemäss Art. 30 LSV dürfen die Planungswerte nur «in einem kleinen Teil der (neu bezeichneten bzw. erschlossenen) Bauzone» überschritten werden. An der Gersagstrasse ist dies nicht der Fall; das Lärmgutachten der Sinus AG «verdrehen» den «kleinen Teil der Bauzone» sprachlich in eine angebliche Einhaltung von Art. 30 LSV, indem auf einen kleinen Prozentanteil der geplanten Fenster mit überschrittenem Planungswert (17 Prozent) verwiesen wird.
Betrachtet man die strassennäheren Gebäude A, B und D, wird der Grenzwerte bei fast einem Viertel der Fenster überschritten. Das ist keineswegs ein geringer Anteil und schon gar nicht der (für mögliche Ausnahmen) von der Verordnung vorgegebene «kleine Teil» der Bauzone.*
4. *Ausnahmebewilligungen gemäss USG und LSV dürfen nur im gut begründeten Einzelfall erteilt werden. Routinemässig fast 100 erteilte Ausnahmebewilligungen für Fenster über dem IGW bzw. über dem PW sind eindeutig nicht gesetzeskonform. Mit anderen Worten genügen die an den Gebäuden vorgesehenen, relativ grosszügigen Balkone als Grundlage für «Ausnahmebewilligungen im Dutzend» nicht.*
5. *Obwohl das Ziel des verdichteten Bauens begrüssenswert und nicht bestritten ist, darf die hohe Dichte als Gewinn aus Sicht der Siedlungsentwicklung in einer Interessenabwägung nicht allein ins Feld geführt werden (wie im Lärmgutachten der Sinus AG); es müssten u.a. auch gesundheitliche Aspekte und die Priorität von Lärmschutzmassnahmen an der Quelle abgewogen werden. Stark ins Gewicht fällt vorliegend, dass die Bauherrschaft nicht aufzeigt, ob und welche Lösungen mit einer etwas geringeren Ausnützung geprüft wurden. Jede Schweizer Bauordnung hält denn auch aus guten Gründen fest, dass die volle Beanspruchung der Regelausnützung anderen Ansprüchen (z.B. Einordnung, Wohnhygiene, USG-Vorschriften) nicht vorgehe.*
6. *Ausnahmen von einer lärmschutzkonformen Bebauung dürfen — wie erwähnt — nur im Einzelfall und nur als «ultima ratio» erteilt werden. Zuvor sind einerseits Massnahmen bei der Anordnung der Baukörper, bei der Materialwahl, Anordnung der Wohnungen etc. vorzusehen, um die Lärmimmissionen in den Wohnräumen zu senken. Andererseits ist gemäss den neusten Bundesgerichtsurteilen — im Sinne der gesamtheitlichen Ziele des USG, dem Schutz der Menschen vor schädlichem Lärm — auch der Lärm an der Quelle zu senken. Wir verweisen dazu beispielhaft auf das Urteil 1C_91/2020 vom 4. März 2021:*
7. *«Das USG dient unter anderem dem Zweck, Menschen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu schützen (Art. 1 Abs. 1 USG). Für deren Beurteilung legt der Bundesrat durch Verordnung Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 Abs. 1 USG). Diese sind für Lärm so festzulegen, dass die Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Das heisst - e contrario - dass Lärmimmissionen, die über den Grenzwerten liegen, eine erhebliche Störung mit sich bringen können. »
Das Bundesgericht anerkennt den Zielkonflikt zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung. Der Gesetzgeber sieht dafür im Einzelfall Ausnahmebewilligungen*

gen vor, aber wie erwähnt nur als ultima ratio. Ausnahmegewilligungen dürften nicht dazu dienen, um die übergeordneten Ziele des Lärmschutzes auszuhebeln.

Im zitierten Urteil schreibt das Bundesgericht, dass vieles dafür spreche, «in der Erteilung einer Ausnahmegewilligung einen Verstoß gegen den Zweck der erwähnten lärmschutzrechtlichen Bestimmungen zu erblicken, weil dies falls das wichtige öffentliche Interesse am Schutz der Bevölkerung vor übermäßigem Lärm geradezu ausgehöhlt würde und die Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Bauten erheblich störendem oder gar gesundheitsschädigendem Lärm ausgesetzt wären». Statt großzügig Ausnahmegewilligungen zu erteilen, müsse der übermäßige Lärm vielmehr mit Lärmschutz an der Quelle behoben werden. Wörtlich heisst es im Urteil: «Nach der gesetzlichen Konzeption ist derartiger Lärm primär durch Massnahmen bei der Quelle (der Seestrasse) zu begrenzen. »

8. Damit fordert das Bundesgericht wie schon bei den eigentlichen Strassensanierungsprojekten auch beim Bauen in lärmbelasteten Gebieten klar den Lärmschutz an der Quelle ein, und zwar: auch wenn die Strasse weder im eigentlichen Perimeter des Bauprojekts liegt (dieses aber mit übermäßigem Lärm belastet), noch im Kompetenzbereich der Bauherrschaft (umso mehr aber im Kompetenzbereich der die allfällige Ausnahme bewilligenden Behörde).
9. Der Lärmschutz an der Quelle ist beim Bebauungsplan Sonne umso mehr miteinzubeziehen, als die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) auf der «Lärmquelle» Gerliswilstrasse aktuell ein neues Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet, bei dem mit der Einführung von Tempo 30 — wie vom Emmer Gemeinderat gefordert — oder mit einem lärmarmen Belag die Lärmwerte, und damit die Belastungen der Gebäude im Bebauungsplan Sonne, spürbar gesenkt werden könnten. Die Bewilligung von Ausnahmen vor Abschluss des BGK Gerliswilstrasse käme einer Erteilung von Ausnahmegewilligungen «auf Vorrat» gleich, was unzulässig ist.
10. Für die abschliessende Beurteilung der Lärmsituation (und die allfällige Erteilung von Ausnahmen) innerhalb des BP Sonne sind deshalb zwingend die Resultate des BGK Gerliswilstrasse abzuwarten (und dabei lärmsenkende Massnahmen an der Quelle umzusetzen). Notabene fordert auch Art. 8 der Sonderbauvorschriften, «die Planungsprozesse mit den Prozessen innerhalb und ausserhalb (z.B. Bahnhof Emmenbrücke Gersag, Strassenräume) des Perimeters abzustimmen».
11. Für die Bauten an der Gersagstrasse, welche neu der «Speziellen Kernzone» mit sehr hoher Ausnützung zugewiesen werden sollen (bis anhin Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe ES 11) gelten die Anforderungen der Planungswerte der ES III (identisch mit den IGW der ES 11). Im Dutzend Erleichterungen zwecks Zulassungen von Überschreitungen der Lärmgrenzwerte zu erteilen, widerspricht den Absichten des Gesetzgebers betreffend Vorgehen bei Neu- und Umzonungen, ja würde den Wert von Planungswerten ad absurdum führen.
12. Es ist unbestritten, dass die Gersagstrasse sanierungspflichtig ist und deshalb gemäss den Kriterien einer gesetzeskonformen Strassenlärmisanierung betrachtet werden muss. Gemäss der dem BAFU eingereichten Übersicht bzw. der Umfrage gemäss Art. 20 LSV soll ein Lärmisanierungsprojekt 2022 aufgelegt werden, aber erst nach Erteilung von Ausnahmen beim BP Sonne. Dies ist eine Verletzung der sinnvollen Reihenfolge in einem koordinierten Bewilligungsverfahren.
13. Aufgrund eines bewilligten Bebauungsplans will die Investorin zeitnah Baugesuche für alle oder einzelne der im BP Sonne vorgesehenen Gebäude. Weil bereits jetzt Ausnahmegewilligungen beantragt werden, kann oder muss davon ausgegangen werden, dass für die Baugesuche - abgesehen von einem detaillierteren Massstab — fast keine Veränderungen mehr vorgesehen sind. Rechtlich gesehen sind aber auch nach der öffentlichen Auflage der Baugesuche (wieder) Einsprachen betr. Nichteinhaltung der Art. 30 und 31 LSV möglich, insbesondere von Privatperso-

nen. Lärmrechtlich sind nicht nur benachbarte EigentümerInnen, sondern auch MieterInnen zur Einsprache legitimiert (vgl. die recht unterschiedlich gelagerte, vom Bundesgericht in allen Fällen bestätigte Legitimation in den Urteilen zu Art. 31 LSV 1C_139/2015, 1C_140/2015, 1C_141/2015, 1C_106/2018 und 1C_244/2019). Auch unter diesem Gesichtspunkt der Investitionssicherheit lohnt es sich, «schon» im Bebauungsplanverfahren auf eine gesetzeskonforme Planung zu setzen.

Schlussbemerkung

Lärmschutz ist eine Daueraufgabe, weshalb der Lärmschutz auch bei «lärmrechtlich sanierten» Strassen wie die Gerliswilstrasse im Zuge der geplanten Überbauung mit rund 180 Wohnungen neu beurteilt werden kann und muss. Dazu kommt: Art. 1 der Sonderbauvorschriften des BP Sonne nennt die «bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität» als Ziel. Das ist richtig und im Zuge des verdichteten Bauens wichtig. Die Senkung des Strassenlärms ist für die Qualität des Aussenraumes ein entscheidender Faktor und damit für Attraktivität des Standortes für die Investoren, Bewohner und Besucher.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 3. Juli 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 22. September 2021 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Die Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) für die Gerliswilstrasse als Kantonsstrasse kann nicht von der Gemeinde Emmen angeführt werden. Der Wirkungsbereich des BGK für die Gerliswilstrasse reicht zudem über den Perimeter des Bebauungsplans hinaus. Bereits seit Jahren steht die Gemeinde mit den kantonalen Behörden im Austausch, um tragfähige Aussagen zur Entwicklung dieser Strasse treffen zu können. Da sich dieser Prozess nun schon mehrfach verzögert hat, hat die Gemeinde entschieden, Arealentwicklungen nicht von der Fertigstellung eines BGK für die Gerliswilstrasse anhängig zu machen. Mit Art. 8 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften wird die Koordination zwischen dem Bauprojekt und dem BGK sichergestellt. Die Gemeinde nimmt die Anliegen des Lärmschutzes jedoch sehr ernst, daher beantragte sie beim Kanton die Sanierung der Gerliswilstrasse. Wie der Einsprecher selbst festhält, liegt der Entscheid über die Sanierung der Gerliswilstrasse jedoch nicht im Kompetenzbereich der Gemeinde.

Auf das Strassenlärmsanierungsprojekt Gersagstrasse soll nicht gewartet werden, da dies eine zeitliche Verzögerung für den Bebauungsplan bedeuten würde und der Nutzen für das Abwarten für die Gemeinde nicht ersichtlich ist.

Antrag 3:

Erwägung des Gemeinderates:

Der Gemeinderat erkennt, dass mit Lärmschutz an der Quelle positive Effekte betreffend Lärm erreicht werden können. Da es sich bei der Gerliswilstrasse jedoch um eine Kantonsstrasse handelt, liegt das Anliegen des VCS nicht im Handlungsbereich der Gemeinde. Der Gemeinderat beantragte jedoch mit Schreiben vom 25. August 2021 beim Kanton, dass auf dem Abschnitt Sonnenplatz bis Kanzleikreisel Tempo 30 signalisiert wird. Ob und bis wann die Temporeduktion vom Kanton umgesetzt wird, ist zurzeit noch offen.

Die Gersagstrasse wird im Abschnitt Unterführung SBB bis Sonnenplatz im Zuge des Bebauungsplans Sonne umgestaltet. Im vorliegenden Betriebs- und Gestaltungskonzept ist vorgesehen, dass auf diesem Abschnitt zukünftig Tempo 30 gilt. Das Strassenprojekt kann jedoch nicht mit dem Bebauungsplan verknüpft werden, da die Verfahren von Gesetzeswegen unterschiedlich sind.

Die Anpassung des Richtprojektes im Sinne des Lärmschutzes würde zu wesentlichen architektonischen, städtebaulichen und raumplanerischen Nachteilen führen. In diesem Sinne ist eine Interessenabwägung vorgenommen worden, welche versucht, die verschiedenen Interessen gleichermassen zu berücksichtigen (siehe Lärmschutznachweis, Kapitel 5.3). Im Lärmschutznachweis vom 17. Mai 2021 sind verschiedene Lärmschutzmassnahmen definiert. Diese sind gemäss Art. 31 Abs. 3 der SBV verbindlich umzusetzen.

Es ist korrekt, dass das Bundesgericht in BGE 142 II 100 der Vollzugspraxis, bei der es genüge, bei einem Fenster pro lärmempfindlichen Raum zu prüfen, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind und bei der auf die Einholung von Ausnahmegewilligungen für die restlichen Fenster verzichtet werden konnte, eine Absage erteilte. Diese sogenannte Lüftungsfensterpraxis widerspricht dem Gesetz, da lediglich beim Fenster mit der niedrigsten Lärmbelastung gemessen wird. Doch erkannte das Bundesgericht in den genannten Entscheiden auch die möglichen Zielkonflikte, welche zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung bestehen können. Hierzu hält es fest: «Diese wichtigen Anliegen der Raumplanung kann jedoch auf dem Wege der Ausnahmegewilligung Rechnung getragen werden: Diese ist mit Zustimmung des Kantons zulässig...» Weiter führt es aus: «Schon bisher wurden bei der gebotenen Interessenabwägung raumplanerische Gründe berücksichtigt und eine Ausnahmegewilligung erteilt, wenn sich das Bauvorhaben im weitgehend überbauten Gebiet befand, ein akuter Bedarf an Wohnraum bestand, ein akuter Bedarf an Wohnraum bestand, die Immissionsgrenzwerte nicht erheblich überschritten waren und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt war...» Abschliessend hält das Bundesgericht fest: «Bauvorhaben, die aus dieser Sicht wünschenswert erscheinen, wird eine Ausnahmegewilligung erteilt werden können, auch wenn die Immissionsgrenzwerte unwesentlich überschritten sind, sofern deren Einhaltung nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an der lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann.» Es handelt sich somit vorliegend, entgegen der Ansicht des Einsprechers gerade nicht um einen Anwendungsfall der Lüftungsfensterpraxis, wurde doch bei allen Fenstern gemessen und wird für diejenigen mit überschrittenem IGW, im Gegensatz zu besagter Lüftungsfensterpraxis, um eine Ausnahmegewilligung ersucht.

Ziel bei vorliegendem Projekt war es, eine städtebaulich und architektonisch attraktive Siedlung im Zentrum von Emmenbrücke zu ermöglichen, welche einen hohen Wohnstandard ermöglicht. Dies wurde aus Sicht der Gemeinde mit der Durchführung des Studienauftrags mit einem ausgewiesenen Beurteilungsgremium erfüllt. Die vom Einsprecher geforderte Massnahme, Sanierung

der Gerliswilstrasse, liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde. Aufgrund der zentralen Lage im Zentrum würden bauliche Massnahmen wie beispielsweise Lärmschutzwände oder gestalterische Massnahmen wie nach innen ausgerichtete Wohnungen die erwünschte befriedigende Gesamtwirkung stören. An der Erstellung einer attraktiven Überbauung, welche die Baulücke im Zentrum von Emmenbrücke schliesst, besteht somit ein grosses öffentliches Interesse. Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum von Emmenbrücke, somit in einem weitgehend überbauten Gebiet, es besteht Bedarf an Wohnraum und die Immissionsgrenzwerte werden lediglich an vereinzelt Fenstern und nicht erheblich überschritten. Auch der angemessene Wohnkomfort ist mit den grosszügigen Fenstern, den Loggien sowie mindestens einem Fenster, an welchem die PW eingehalten werden, sichergestellt. Da die vom Bundesgericht aufgeführten Voraussetzungen gegeben sind, gibt es keinen überwiegenden Grund, welcher gegen die Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sprechen würde.

Entgegen der Darstellung des Einsprechers handelt es sich nicht um die Erteilung von Ausnahmegewilligungen auf Vorrat. Ausnahmegewilligungen werden im konkreten Baubewilligungsprojekt beantragt werden, falls dannzumal eine Ausnahmegewilligung notwendig ist.

5.2 Einsprache Sonnenhof Immobilien AG

Einsprache vom 28. Juni 2021 durch die Sonnenhof Immobilien AG, Horwerstrasse 11, 6005 Luzern, Grundeigentümerin des Grundstücks 4466, vertreten durch Herrn Gian Andrea Prevost, 6373 Ennetbürgen, Stanserstrasse 66b

Antrag

Die Einsprecherin stellt folgende Anträge (Sinngemäss):

1. *Die Einsprache sei gutzuheissen und die Genehmigung zu verweigern.*
2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet (Sinngemäss):

Obschon wir die Verdichtung im Grundsatz begrüssen, bezweifeln wir die -vom Fachgremium gelobte- Einbettung in die städtebauliche Struktur beim nordwestlichen Siedlungs-Anschluss. Die in der Bewilligung vom Gestaltungsplan Sonnenhof Süd Nr.124 vom 21.05.2014 festgehaltene Absicht des Gemeinderates zu einer einheitlichen Silhouette zwischen Sprengi und Sonnenplatz mit einem harmonischen Übergang zu den hinterliegenden Bauten wird nicht erfüllt. (Unvollständig sichtbar auf dem Schnitt E; das direkt benachbarte Gebäude Gerliswilstrasse 86 ist weder dort, noch auf dem Schnitt A-D dargestellt und somit nicht beurteilbar.) Festzuhalten ist, dass das Gelände von der Sprengi bis zum Sonnenplatz kontinuierlich sinkt und dies mit dem Bebauungsplan nicht abgebildet wird. (Gegen einen Ortsbaulichen Höhepunkt am Sonnenplatz ist nichts einzuwenden.) Der Gestaltungsplan Sonnenhof Süd Nr.124 achtet auf den ordentlichen Grenzabstand nach §122.1 von 10m. Dass nun -ohne Näherbaurecht- direkt angrenzend ein Bebauungsplan eine GH von 26.10m mit nur 4m Grenzabstand (nicht vermassst!) ermöglichen soll, ist befremdend. Der Bebauungsplan würde einen Baukörper ermöglichen, der den Bau Gerliswilstrasse 86 unnatürlich bedrängt und der seine Wohnqualität massiv schmälert.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 28. Juni 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 27. September 2021 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Die in der Einsprache vorgebrachten Zweifel an der Einbettung und die Kritik an der Eingliederung sind unbegründet. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Studienauftrag mit internationaler Beteiligung und einem breit abgestützten Fachgremium durchgeführt. Der aus dem Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag wurde in der nachfolgenden Zeit weiter geschärft und zu einem Richtprojekt Architektur und Freiraum ausgearbeitet.

Im Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag wird festgehalten, dass sich das Projekt gut in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge einbetete. Im Weiteren werde mit den Neubauten eine hohe bauliche Dichte mit gleichzeitig guten aussenräumlichen Qualitäten erzielt und so nicht nur eine Siedlungslücke geschlossen, sondern auch eine funktionale sowie ästhetische Aufwertung am Sonnenplatz als Begegnungsort geschaffen. Auch von kantonaler Seite wird das Richtprojekt als städtebaulich überzeugend beurteilt. Das Gebäude von Romano & Christen auf dem Grundstück Nr. 4466 wird in einem Schnitt im Richtprojekt Architektur dargestellt. Auf dem Schnitt ist erkennbar, dass der höchste Punkt des Gebäudes vom Baubereich D rund einen Meter tiefer liegt als der höchste Punkt vom Gebäude auf dem Grundstück Nr. 4466.

Im Rahmen von Bebauungsplänen kann die Gemeinde Baubereiche ausscheiden. Gemäss §30 Abs. 4 PBG gehen diese Baubereiche allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Aus Sicht des Fachgremiums des Studienauftrags ist die städtebauliche Eingliederung gewährleistet. Der reduzierte Grenzabstand ist somit gerechtfertigt. Zudem kann auf die privatrechtliche Dienstbarkeit bezüglich einem Grenzbaurecht zwischen dem Grundstück Nr. 99 und Nr. 4466 verwiesen werden.

Zur Information: Für die zweite öffentliche Auflage wurde die Höhenkote des Baubereichs D von 481.10 m.ü.M. auf 480.50 m.ü.M. reduziert.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

5.3 Einsprache Familie Ottiger

Einsprache vom 5. Juli 2021 durch:

1. Herrn Thomas Ottiger, Klösterlistrasse 25, 6010 Kriens, Eigentümer der Grundstücke Nrn. 2513 und 2518, Miteigentümer der Grundstücke Nrn. 2512 und 2461
2. Frau Margrit Ottiger, calle los Infantes 28-7, ES-35510 Puerto del Carmen, Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2514, Miteigentümerin der Grundstücke Nrn. 2512 und 2461
3. Frau Monika Ottiger Wolfsteiner, Duggelistrasse 25, 6330 Cham, Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2515, Miteigentümerin der Grundstücke Nrn. 2512 und 2461
4. Frau Annemarie Ottiger, Sonnenhofmatte 5, 6020 Emmenbrücke, Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2516, Miteigentümerin der Grundstücke Nrn. 2512 und 2461
5. Frau Pia Odermatt-Ottiger, Sonnenhofmatte 1, 6020 Emmenbrücke, Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2517, Miteigentümerin der Grundstücke Nrn. 2512 und 2461

Alle vertreten durch Frau Monika Ottiger Wolfsteiner

Anträge

Die Einsprecher stellen folgende Anträge (Sinngemäss):

1. *Die Einsprache sei gutzuheissen.*
2. *Die beantragte Teilrevision des Zonenplanes sei abzuweisen.*
3. *Der beantragte Bebauungsplan Sonne sei abzuweisen.*
4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Emmen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. *Vorliegend sollen die Grundstücke Nrn. 98, 99, 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345, alle GB Emmen, der speziellen Kernzone K-S zugeteilt werden. Damit wird die Grundlage für den Erlass des Bebauungsplanes Sonne geschaffen, welcher im Grenzbereich zu unseren Grundstücken Gebäudkörper mit 7 bis 8 Vollgeschossen (nebst einem sichtbaren noch weiteren Untergeschosse) zulässt.*
Die nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücke befinden sich entweder in der speziellen Wohnzone, welche 4 Vollgeschosse zulässt, oder aber in der 4-geschossigen Wohnzone. Mit der Zonenplanänderung sowie dem Bebauungsplan können somit im unmittelbaren Bereiche zu unseren Grundstücken Baukörper erstellt werden, welche einen abrupten Massstabssprung beinhalten und damit die Wohnqualität massiv beeinträchtigen. Damit wird gegen das Gebot der Eingliederung verstossen. Wir verlangen daher, dass die geplanten Gebäudekörper in ihrer Höhe derart beschränkt werden, dass maximal 5 Vollgeschosse (exkl. Dach- oder Attikageschoss) möglich sind. Das Gebot der Eingliederung ist nämlich bereits im Planungsverfahren zu berücksichtigen.
2. *Teile unserer Grundstücke befinden sich in der Kreativzone, wonach auf bestehende und künftige angrenzende Wohnquartiere bezüglich Immissionen, Gebäudehöhe und Gewährung von Durchblicken Rücksicht zu nehmen ist. Mit den im Bebauungsplangebiet geplanten Baukörpern wird diese negiert und die damit verbundenen Intentionen (Begrenzung der Gebäudehöhen, Gewährung von Durchblicken) zunichtegemacht.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 5. Juli 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 29. September 2021 wurde zwischen den Einsprechern und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Anträge 1 - 3

Erwägung des Gemeinderates:

Die in der Einsprache vorgebrachte Kritik an der Eingliederung ist unbegründet. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Studienauftrag mit internationaler Beteiligung und einem breit abgestützten Fachgremium durchgeführt. Der aus dem Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag wurde in der nachfolgenden Zeit weiter geschärft und zu einem Richtprojekt Architektur und Freiraum ausgearbeitet. Im Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag wird festgehalten, dass sich das Projekt gut in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge einbettet. Im Weiteren werde mit den Neubauten eine hohe bauliche Dichte mit gleichzeitig guten aussenräumlichen Qualitäten erzielt und so nicht nur eine Siedlungslücke geschlossen, sondern auch eine funktionale sowie ästhetische Aufwertung am Sonnenplatz als Begegnungsort geschaffen. Auch von kantonaler Seite wird das Richtprojekt als städtebaulich überzeugend beurteilt. Dass die Grundstücke der Einsprecher durch einen abrupten Massstabsprung der neu zu erstellenden Baukörper in ihrer Wohnqualität massiv beeinträchtigt würden ist zudem unzutreffend.

Wie in der Projektwürdigung zum Richtprojekt festgehalten wird, sind die Lücken zwischen den Häusern nicht nur Abstände oder Schnitte, sondern mehrheitlich ebenfalls polygonale Raumfiguren. Somit ist die Figur (Gebäude) wie auch der Grund (Freiräume) gleichwertig, was eine städtische Qualität hervorbringt und an räumliche Situationen in einer Altstadt erinnert. Die Lücken gewährleisten Durchgänge, ermöglichen Durchblicke und sichern die natürliche Belichtung und Durchlüftung der Aussen- und der Innenräume. Die Vorgaben der Kreativzone gemäss BZR werden eingehalten.

Bereits mit der jetzigen Bau- und Zonenordnung hätten maximal 6 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss gebaut werden können. Für die Einsprecher ändert sich somit mit dem Bebauungsplan bezüglich den Gebäudehöhen nichts, da bereits heute sieben sichtbare Geschosse sowie ein zum Teil sichtbares Untergeschoss realisiert werden könnten.

Zur Information: Für die zweite öffentliche Auflage wurde die Höhenkote des Baubereichs C von 477.50 m.ü.M. auf 477.00 m.ü.M., jene des Baubereichs D von 481.10 m.ü.M. auf 480.50 m.ü.M. reduziert.

Antrag 4

Erwägung des Gemeinderates:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

5.4 Einsprache GG Real Estate AG

Einsprache vom 6. Juli 2021 durch die GG Real Estate AG, Schochenmühlestrasse 2, 6340 Baar, Grundeigentümerin der Grundstücke Nrn. 162 und 163, vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Wegmatt 16, 6048 Horw

Anträge

Die Einsprecherin stellt folgende Anträge (Sinn gemäss):

1. *Der Bebauungsplan Sonne sei unter dem Vorbehalt der nachstehenden Anträge zu genehmigen.*
2. *Der Bebauungsplan sei so zu ergänzen, dass für die Erschliessung der Grundstücke Nrn. 162 und 163, beide GB Emmen über das Grundstück Nr. 99 GB Emmen der Einsprecherin ein Enteignungsrecht eingeräumt wird und Art. 19 SBV entsprechend angepasst wird.*
3. *Eventuell sei der Bebauungsplan so zu ergänzen, dass Art. 26 SBV so geändert wird, dass die für die Überbauung notwendigen Spielplätze und Freizeitanlagen ausschliesslich auf Grundstück Nr. 99 GB Emmen erstellt werden.*
4. *Unter Kostenfolgen gemäss Gesetz.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. *Gemäss Art. 19 SBV wird die Erschliessung der Baubereiche und somit diejenige der Grundstücke der Einsprecherin über die Einstellhalle ab der Gersagstrasse erfolgen. Davon ausgenommen sind die Anlieferungen ab der Gerliswilstrasse. Die Einstellhalle wird auf Grundstück Nr. 99 GB Emmen erstellt. Bis zum heutigen Zeitpunkt besteht keine privatrechtliche Vereinbarung zur Erschliessung der Grundstücke der Einsprecherin über das Grundstück Nr. 99 GB Emmen. Falls sich die Parteien privatrechtlich nicht einigen können, könnten die Grundstücke der Einsprecherin nicht mehr erschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Erschliessung öffentlich zu erklären und es ist der Einsprecherin eventuell dem Gemeinwesen das Enteignungsrecht einzuräumen. Art.19 SBV ist entsprechend anzupassen.*
2. *Der Bebauungsplan sieht in Art. 26 SBV vor, dass die Anforderungen an Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG für jede Parzelle einzeln zu erfüllen sind. Der Bebauungsplan sieht jedoch vor, dass die Spiel- und Freizeitflächen verkehrsabseits im Innenbereich auf Grundstück Nr. 99 GB Emmen erstellt werden. Bei den Baubereichen entlang der Gerliswilstrasse stehen keine entsprechenden Flächen für die Erstellung von Spiel- und Freizeitflächen zur Verfügung. Art. 26 SBV ist deshalb so zu ändern, dass sich die Pflicht für die Erstellung von Spiel- und Freizeitflächen auf den Bereich gemäss Bebauungsplan beschränkt und die anderen Baubereiche von der Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Freizeitflächen entbunden werden.*
3. *Die Einsprecherin wird die Verhandlungen mit der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 99 GB Emmen weiterführen. Sollte die Erschliessung privatrechtlich sichergestellt sein, wird die Einsprecherin die Einsprache in diesem Punkt zurückziehen. Es ist davon Vormerk zu nehmen, dass die Einsprecherin jedoch keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhebt.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 6. Juli 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 22. September 2021 wurde zwischen den Einsprechern und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Die Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Dass die Grundstücke nicht mehr erschlossen werden könnten, wenn sich die Parteien privatrechtlich nicht einigen, ist unzutreffend. Die Grundstücke sind zum jetzigen Zeitpunkt erschlossen und die bestehende Erschliessung wird den Grundstücken durch den Bebauungsplan nicht entzogen. Der Bebauungsplan sieht lediglich vor, dass die bisherige Erschliessung im Rahmen einer neuen Bebauung durch eine neue Erschliessung ersetzt wird - und stellt diese Ersatzerschliessung sicher. So sieht Art. 7 SBV vor, dass Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Einstellhallen, etc. zwischen den Eigentümern abzustimmen und privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern sei. Ferner ist gemäss Art. 8 Abs. 2 die Erschliessung aller Parzellen im Gebiet jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Bauwerken zu sichern. Die Anbindung der Baubereiche F1 und F2 an die Einstellhalle auf Parzelle 99 ist zudem gemäss Abs. 3 durch die private Grundeigentümerschaft zu koordinieren. Die Sicherstellung der Erschliessung liegt demnach in der Pflicht und im Interesse aller beteiligten Grundeigentümer. Sie erfolgt zwingend im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans und soll privatrechtlich – auf dem Verhandlungsweg, versucht werden. Falls dies nicht möglich ist, kann als ultima ratio im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Enteignung ins Auge gefasst werden, namentlich im Rahmen der Erschliessungshilfe resp. eines konkreten Erschliessungsprojekts. Die vorgängige, quasi «prophylaktische» Erteilung eines Enteignungsrechts ist weder erforderlich noch praktikabel, zumal noch gar nicht feststeht, welche konkreten Flächen/Strassen/Wege zu enteignen wären.

Antrag 3

Erwägung des Gemeinderates:

Die Anforderungen für Spielplatz- und Freizeitanlagen sind in §158 PBG geregelt. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht gesagt werden, wie viele Quadratmeter für Spielplatz- und Freizeitanlagen pro Baubereich realisiert werden müssen, weil der Wohnungsmix noch nicht feststeht. In Art. 26 der SBV ist festgehalten, dass Übertragungen an Spielplatz- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters möglich sind. Dies muss jedoch privatrechtlich geregelt werden. Können die Spielplatz- und Freizeitflächen nicht auf dem eigenen oder einem anderen Grundstück realisiert werden, ist eine Ersatzabgabe zu entrichten, so wie dies in der Regelbauweise auch der Fall ist und somit im Sinne der Gleichbehandlung ist. Je nach Woh-

nungsmix und Anordnung des Gebäudes kann eine gewisse Fläche an Spielplatz und Freizeitanlagen auch auf den Grundstücken der Einsprecherin realisiert werden.

Antrag 4

Erwägung des Gemeinderates:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

5.5 Einsprache Perlen Liegenschaften AG

Einsprache vom 6. Juli 2021 durch die Perlen Liegenschaften AG, Räfifelstrasse 10, 8045 Zürich, Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 100, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Lütolf, Kanzlei Luzernerstrasse Kriens Anwälte & Notare, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens. Zur Information: Die Einsprache wurde durch die damalige Grundeigentümerin, der CRS AG, Kirchstrasse 15a, 9490 Vaduz eingereicht. Am 19. August 2021 wurde das Grundstück Nr. 100 an die Perlen Liegenschaften AG übertragen. Mit Schreiben vom 10. September 2021 teilt Herr Urs Lütolf der Gemeinde mit, dass die Perlen Liegenschaften AG im Sinne von § 21b VRG als Rechtsnachfolgerin in das hängige Einspracheverfahren eintritt.

Anträge

Die Einsprecherin stellt folgende Anträge (Sinn gemäss):

1. *Die vorliegende Einsprache sei gutzuheissen.*
2. *Der Bebauungsplan Sonne sowie die Teilrevision des Zonenplanes betreffend die Grundstücke Nrn. 98, 99, 100, 162, 163, 1324 und 1345, alle GB Emmen, gemäss Planaufgabe vom 7. Juni 2021 bis 6. Juli 2021 seien nicht zu beschliessen.*
3. *Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.*
4. *Unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde Emmen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet (Sinn gemäss):

1. *Unterschiedliche Höhenkoten für die Baubereiche 11/12 / unklare Eintragungen bei den Baubereichen 11/12 (Art. 1 1 Abs. 1 SBV und Situationsplan)*
 - 1.1 *Die beiden Baubereiche 11 und 12 unterscheiden sich, soweit ersichtlich, lediglich in Bezug auf die zulässige Höhenkote (HK). Während diese beim Baubereich 11 bei 482.60 m.ü.M. liegt, beträgt sie beim Baubereich 12 lediglich 476.80 m.ü.M.. Dies entspricht einer Differenz von 5.80 m. Die zulässige Höhenkote im Baubereich 12 liegt tiefer als die angrenzenden Baubereiche A (477.50), H1 (480.70) und H2 (477.80) und auch tiefer als die heute auf Grundstück Nr. 100 bestehende Baute.*
 - 1.2 *Es ist kein Grund ersichtlich, die beiden Baubereiche auf Grundstück Nr. 100 in der Höhe abzustufen. Betrachtet man den Schnitt I im Situationsplan, sticht ohne weiteres ins Auge, dass die Abstufung des Baubereiches 12 zwischen den deutlich höheren Baubereichen II und HI in städtebaulicher Sicht keinen Sinn ergibt und unruhig wirkt. Die fragliche Abstufung ist umso weniger nachvollziehbar, weil es sich bei den Baubereichen 11/12 um den unmittelbar am Sonnenplatz gelegenen Kopfbaubereich des Bebauungsplangebietes handelt. Dieser hat aus städtebaulicher Sicht als Eingangspforte zum Bebauungsplangebiet auch höhenmässig einen Akzent zu setzen.*

1.3 Die Einsprecherin verlangt, dass die beiden Baubereiche 11/12 zu einem Baubereich zusammengelegt werden mit einer maximal zulässigen Höhenkote von generell mindestens 482.60 m.ü.M. und einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von mindestens 900 m². Art. 11 Abs. 8 SBV ist ersatzlos zu streichen. Nordöstlich ist im Situationsplan eine Fläche innerhalb der Begrenzungslinie des (bebaubaren) Baubereichs I als Hofffläche (Freiraum) hellgrün markiert. Diese Planinhalte sind widersprüchlich und zu klären. Es ist auch nicht ersichtlich, ob die innerhalb des Baubereichs liegende grün markierte Fläche bei der max. aGbF der Baubereiche 11/12 von total 900 m² mitberücksichtigt wurde oder nicht. Es findet sich auch bei keinem anderen Baubereich eine vergleichbare Situation.

2. Ungenügende Vermassungen im Bebauungsplan (Art. 10 Abs. 1 SBV)

Abweichend zu den kantonal vorgesehenen Regelungen sollen die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen durch die Baubereiche gemäss Situationsplan bestimmt werden (vgl. Art. 10 Abs. 1 SBV). Für das Grundstück Nr. 100 bedeutet dies unter anderem, dass der Baubereich A näher zum Grundstück Nr. 100 zu liegen kommt, als dies aufgrund der kantonalen Grenzabstandsvorschriften zulässig wäre. Eine Abweichung von den Grenzabstandsbestimmungen ist bei Kernzonen im Bebauungsplan zwar zulässig (vgl. § 122 Abs. 2 und § A1-122 Abs. 6 PBG). Dies setzt jedoch voraus, dass die abweichenden Grenzabstände wie auch die anderen Abstände, etc. im Situationsplan klar ersichtlich vermassst werden. Dies ist nicht der Fall. Diese sind weder aus dem Situationsplan noch aus den Sonderbauvorschriften ersichtlich.

3. Richtprojekt Architektur

3.1 In Art. 3 Abs. 2 SBV wird unter anderem das Richtprojekt Architektur vom 17. Mai 2021 als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans bezeichnet. Das mit der Planaufgabe aufgelegte Richtprojekt Architektur stimmt mit dem in Art. 3 SBV bezeichneten Richtprojekt Architektur allerdings nicht überein. Das als Richtprojekt Architektur aufgelegte Dokument datiert hauptsächlich vom 8. Juni 2020 und nicht vom 17. Mai 2021. Es ist nicht klar, was alles vom Richtprojekt Architektur umfasst ist. Immerhin bestimmt Art. 5 SBV, dass sich die Bebauung und die Umgebungsgestaltung nach den Richtprojekten Architektur und Freiraum zu richten haben und die darin dargestellten Inhalte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sind. Infolge mangelhafter Planaufgabe ist diese zu wiederholen.

3.2 Das Richtprojekt Architektur wurde ohne Einbezug der Einsprecherin erstellt. Welche Auswirkungen dieses für eine allfällige Neubebauung von Grundstück Nr. 100 haben könnte, ist unklar. Es kann nicht sein, dass — wie in Art. 5 SBV festgehalten — sämtliche im Richtprojekt «dargestellten Inhalte» (z.B. Lage, Grösse, Grundrisseinteilung, Nutzungsart, interne Erschliessung, etc.) zu übernehmen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sind. Die in Art. 3 Abs. 2 und Art. 5 SBV erwähnte Würdigung des Richtprojektes des Fachgremiums vom 28. Januar 2020 bezieht sich zudem lediglich auf die Baubereiche A bis D auf den Grundstücken Nrn. 99 und 1345. Das Richtprojekt, sofern sich dieses überhaupt auf das Grundstück Nr. 100 bezieht, geht über den Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes im Sinne von § 65 ff. PBG hinaus, und schränkt die Einsprecherin in ihren Eigentumsrechten und in ihrer wirtschaftlichen Entfaltung ungebührlich und unverhältnismässig ein.

4. Verfahren zur Qualitätssicherung (Art. 4 SBV)

- 4.1 Art. 4 SBV regelt die Qualitätssicherung der Bebauung des Bebauungsplangebiets, wogegen grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Beanstandet wird jedoch zum einen die unterschiedliche Behandlung der einzelnen Baubereiche. Für Bauvorhaben in den Baubereichen 11/12 wird ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangt (vgl. Art. 4 Abs. 2 SBV). Für die Baubereiche E, F1, F2, G1, G2, H1 und H2 ist dies indessen nur dann erforderlich, wenn die Stadtbildkommission zu Bauvorhaben zwei Mal eine negative Stellungnahme abgegeben hat (vgl. Art. 4 Abs. 3 SBV). Für die Bebauung der bislang mehrheitlich unbebauten Baubereiche A, B, C und D wird überhaupt kein Konkurrenzverfahren verlangt. Für diese Ungleichbehandlung der einzelnen Baubereiche resp. der betreffenden Grundeigentümer besteht keine sachliche Rechtfertigung. Die Regelungen in Art. 4 SBV verstossen gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Es wird dazu ergänzend auf das nachstehend unter Ziff. 8.6 Ausgeführte verwiesen.
- 4.2 Zum anderen liegt es nicht in der Kompetenz des Gemeinderates darüber zu entscheiden, ob ein förmlich eingereichtes Baugesuch öffentlich aufzulegen ist oder nicht. Gemäss Art. 4 Abs. 1 SBV entscheidet der Gemeinderat über die Auflage auf der Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission und in Abstimmung der gewürdigten Qualitäten von qualitativen Konkurrenzverfahren und von Richtprojekten Architektur und Freiraum. Die in Art. 4 SBV formalisierte Verweigerung der öffentlichen Auflage stellt unter anderem eine Rechtsverweigerung und eine Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör dar, wenn der Gesuchsteller am Baugesuch festhält.

5. Parkierung MIV (Art. 20 SBV)

- 5.1 Wie erwähnt bestehen heute in der Einstellhalle auf Grundstück Nr. 100 ca. 20 Parkplätze. Auf dem Teer- und Kiesplatz des Nachbargrundstücks Nr. 99 bestehen für die Geschäftshausbaute der Einsprecherin zusätzlich ca. 60 Parkplätze (und nicht bloss 36 Parkplätze, wie dies im Mobilitätskonzept vom 9. Juli 2020 auf Seite 12 oben erwähnt ist). Dabei besteht die Abrede, dass die ca. 60 Parkplätze nach Bebauung des Grundstücks Nr. 99 in die dort zu erstellende Tiefgarage verlegt werden und diese Einstellhallenplätze von der Eigentümerschaft von Nr. 100 entweder zu marktüblichen Bedingungen gemietet oder erworben werden können. Während der Bauphase hat die Eigentümerschaft von Nr. 99 dem Grundstück Nr. 100 ca. 60 Ersatzparkplätze zur Verfügung zu stellen in einem Umkreis von maximal 5 Minuten Fussdistanz. Diese Abrede war Teil des öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrages, mit welchem die Rechtsvorgängerin der Einsprecherin (Castagnola Gestioni Immobiliari SA) im Herbst 2013 das Grundstück Nr. 100 von der damaligen Eigentümerin (Novoreal AG) erworben hatte. Die entsprechenden Rechte und Pflichten wurden beim Kauf des Grundstücks Nr. 100 im September 2015 der Einsprecherin übertragen. Das Grundstück Nr. 99 wurde im Juli 2017 von der Novoreal AG der Steiner Investment Foundation verkauft. Dabei hat die Steiner Investment Foundation ausdrücklich anerkannt, die von ihrer Rechtsvorgängerin mit der Eigentümerschaft von Grundstück Nr. 100 getroffene Parkplatzregelung zu übernehmen mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Somit ist die Steiner Investment Foundation weiterhin verpflichtet, dem Grundstück Nr. 100 ca. 60 Parkplätze zur Verfügung zu stellen; nach Überbauung von Grundstück Nr. 99 in der dort zu realisierenden Tiefgarage. In der Beilage finden Sie betreffend die vorstehend erwähnte Einräumung von Nutzungsrechten an ca. 60 Parkplätzen auf Grundstück Nr. 99 Auszüge aus dem damaligen Grundstückkaufvertrag zwischen der Novoreal AG und der Castagnola Gestioni Immobiliari SA vom 12. September 2013 betreffend Grundstück Nr. 100 (Seiten 1, 7 und 10 sowie Anhang 4), aus dem Folgegrundstück-

kaufvertrag zwischen der Castagnola Gestioni Immobiliari SA und der Einsprecherin betreffend Grundstück Nr. 100 vom 25. September 2015 (Seiten 1, 12 und 14) sowie aus dem Grundstückkaufvertrag zwischen der Novoreal AG und der Steiner Investment Foundation betreffend Grundstück Nr. 99 vom 21. Juli 2017 (Seiten 1, 12, 13 und 17).

5.2 Somit verfügt die Einsprecherin heute für das Geschäftshaus auf Grundstück Nr. 100 über ca. 80 Parkplätze.

5.3 Gemäss Art. 20 Abs. 1 SBV sind im Bebauungsplanperimeter mindestens 142 und maximal 195 Parkplätze zu erstellen. Davon können in den Baubereichen 11/12 für Bewohner und Personal maximal 30 und für Kunden und Besucher maximal 10 Parkplätze erstellt werden, total somit 40 Parkplätze. Gemäss Fussnotenbemerkung besteht bei Realisierung der Baubereiche 11/12 kein Anspruch mehr auf die Anzahl an heute bestehenden Parkplätzen (= ca. 80 Parkplätze [ca. 20 Parkplätze auf Nr. 100 und ca. 60 Parkplätze auf Nr. 99]).

5.4 Auf Grundstück Nr. 99 (inkl. Grundstück Nr. 1345, welches ebenfalls im Eigentum der Steiner Investment Foundation steht) sollen die Baubereiche A, B, C, und D zu liegen kommen. In diesen Baubereichen sind insgesamt minimal 86 und maximal 107 Parkplätze zu erstellen. Davon müssen gemäss den bestehenden privatrechtlichen Verträgen ca. 60 Parkplätze Grundstück Nr. 100 bzw. den Baubereichen 11/12 zur Verfügung gestellt werden. Es verbleiben somit aufgrund der Regelung von Art. 20 Abs. 1 SBV für die Baubereiche A, B, C und D noch ca. 47 Parkplätze.

5.5 Die neu für das Grundstück Nr. 100 (Baubereiche 11/12) maximal vorgesehenen 40 Parkplätze basieren auf der Nutzungsvariante 1 (gemischte Nutzung Gewerbe/ Dienstleistungen und Wohnen) gemäss Tabelle 3 im Mobilitätskonzept (vgl. S. 18). Nach der Nutzungsvariante 2 (vollständige gewerbliche Nutzung) gemäss Tabelle 4 wären es maximal 60 Parkplätze (40 für Personal und 20 für Kunden/Besucher). Betreffend Festlegung der Parkfelder für die Baubereiche 11/12 lässt sich dem Mobilitätskonzept Folgendes entnehmen (vgl. S. 19): «Für den Baubereich 11/12 wird die Anzahl gemäss Nutzungsvariante 1 mit Wohnen und Gewerbe auf 25 bis 40 Parkfelder festgelegt. Somit kann auch bei einer rein gewerblichen Nutzung im Baubereich 11/12 das benötigte Minimum von 30 (rect. 40) Parkfeldern erstellt werden. »

Nachdem es sich bei der auf Grundstück Nr. 100 bestehenden Baute um einen Gewerbebau mit nur einer Wohnung handelt und keine Absicht besteht, dies zu ändern oder das Geschäftshaus abzubauen und durch einen Neubau mit gemischter Nutzung zu ersetzen, wäre für die Parkplatzberechnung mindestens von der Nutzungsvariante 2 mit mindestens 40 und maximal 60 Parkplätzen auszugehen. Es geht nicht an und wäre auch mit der Bestandesgarantie von § 178 PBG nicht vereinbar, bei der Bemessung des Parkplatzkontingents für Grundstück Nr. 100 die bestehende langjährige ausschliessliche Gewerbenutzung einfach zu ignorieren und die Parkplatzzahl tatsachenwidrig und willkürlich auf der Basis einer Mischnutzung festzulegen. Dies kann auch nicht damit gerechtfertigt werden, dass Beschäftigte und Kunden mit entsprechenden Mobilitätsmassnahmen besser dazu angehalten werden können, mit dem ÖV, zu Fuss oder mit dem Velo anzureisen.

Die Einsprecherin vertritt generell die Auffassung, dass die Anzahl maximal zulässiger Parkplätze für das Bebauungsplanareal mit 195 deutlich zu tief angesetzt und angemessen nach oben zu korrigieren ist.

5.6 Unzulässig ist auch Art. 20 Abs. 2 SBV. Dort wird festgehalten, dass bei Nichtausschöpfung der zulässigen Anzahl Parkplätze bei einem Baubereich das nicht realisierte Parkplatzpotential nur dann auf einen anderen Baubereich transferiert werden kann, sofern dieser derselben Grundeigentümerschaft resp. deren Rechtsnachfolger angehört wie derjenige des Baubereichs, von wel-

chem der Transfer ausgelöst wird. Parkplatztransfers zwischen unterschiedlichen Grundstückseigentümern sind nicht zulässig. Diese Bestimmung ist offenkundig einzig darauf ausgerichtet, den vereinbarten Parkplatztransfer zugunsten von Grundstück Nr. 100 (Baubereiche 11/12) und zu Lasten von Grundstück Nr. 99 (Baubereiche A bis D) auszuhebeln (vgl. Ziff. 8.1 oben). Es liegt dabei auf der Hand, dass diese Formulierung von der Steiner Investment Foundation stammt, welche bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Sonne federführend ist. Generell besteht der Anschein, dass die Regelungen des Bebauungsplanes mehrheitlich und einseitig im Interesse der Steiner Investment Foundation liegen.

Der als «Lex-Steiner» zu bezeichnende Art. 20 Abs. 2 SBV verstösst zudem gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit. Das Gebot der rechtsgleichen Behandlung (Art. 8 Abs. 1 BV) ist unter anderem verletzt, wenn ein Erlass hinsichtlich einer entscheidungswesentlichen Tatsache rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn er Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen. Die Rechtsgleichheit ist verletzt, wenn Gleiches nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich oder Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird (vgl. BGE 136 1297 E. 6.1). Es ist wahrlich kein sachlich vertretbarer Grund auszumachen, einen Parkplatztransfer nur zwischen Baubereichen mit gleicher Grundeigentümerschaft zuzulassen, nicht jedoch zwischen Baubereichen mit unterschiedlichen Grundeigentümern. Eine rechtliche Sicherung des Parkplatztransfers durch privatrechtliche Vereinbarung und mittels Grundbucheintrag, wie dies Art. 20 Abs. 2 SBV vorsieht, ist ohne weiteres auch bei einer unterschiedlichen Grundeigentümerschaft möglich. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die in der PBV enthaltenen vergleichbaren Regelungen betreffend Transfer von nicht beanspruchten Gebäudeflächen für die Berechnung der Überbauungsziffer (vgl. § 16 Abs. 1 PBV) sowie betreffend Ausnützungstransfer (vgl. § A1-14 Abs. 1 PBV), welche Transfers unabhängig der Eigentumsverhältnisse des Spender- und Empfängergrundstücks zulässig sind. Die grundlos getroffene Unterscheidung bei Parkplatztransfers verletzt nicht nur das Gleichheitsgebot, sondern muss auch als willkürlich bezeichnet werden.

Art. 20 Abs. 2 SBV ist dahingehend zu ändern, dass Parkplatztransfers grundeigentümerunabhängig zulässig sind, worauf auch das Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan Sonne basiert (vgl. S. 19 unten: «Wird die zulässige Anzahl Parkfelder eines Baubereichs nicht ausgeschöpft, kann das nichtausgeschöpfte Potenzial auf einen anderen Baubereich transferiert werden. Ist der Parkplatzbedarf eines Baubereichs erwiesenermassen höher als die maximal zulässige Anzahl Parkfelder, können Parkfelder, welche in anderen Baubereichen nicht benötigt werden, privatrechtlich übertragen werden. »).

5.7 Sollten die Baubereiche A, B, C und D bebaut werden und ein Parkplatztransfer von diesen Baubereichen zu den Baubereichen 11/12 öffentlich-rechtlich ausgeschlossen bleiben, könnte dies zur Folge haben, dass das Grundstück Nr. 100 plötzlich ca. 60 Parkplätze verlieren und dann lediglich noch über die ca. 20 Parkplätze in der bestehenden Einstellhalle verfügen würde. Das wäre weniger als die Hälfte der gemäss Bebauungsplan maximal zulässigen 40 Parkplätze und sogar weniger als die in Art. 20 Abs. 1 SBV vorgeschriebene Mindestparkplatzzahl von 25 für die Baubereiche 11/12. Für ein Geschäftshaus der vorliegenden Art und Nutzung (UBS AG, Versicherungsagentur, zahlreiche Arztpraxen, Restaurant, 2 Bars, etc.) sind ca. 19 Parkplätze für Personal, Kunden und Besucher klar zu wenig; auch wenn es zutrifft, dass das Bebauungsplangebiet mit dem öffentlichen Verkehr relativ gut erschlossen ist. Es ist im Rahmen der Bebauungsplanung si-

cherzustellen, dass das Grundstück Nr. 100 bzw. die Baubereiche 11/12 auch nach Überbauung der Baubereiche A, B, C und D über eine angemessene Anzahl Parkplätze verfügen kann.

6. *Weitere Einsprachepunkte gegen den Bebauungsplan Sonne und gegen die Teilzonenplanrevision werden ausdrücklich vorbehalten.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 6. Juli 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 29. September 2021 wurde zwischen den Einsprechern und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Es wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Antrag 3 ist somit im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären.

Die weiteren Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Die Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Betreffend «Unterschiedliche Höhenkoten für die Baubereiche 11/12 / unklare Eintragungen bei den Baubereichen 11/12 (Art. 11 Abs. 1 SBV und Situationsplan) »:

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Studienauftrag mit internationaler Beteiligung und einem breit abgestützten Fachgremium durchgeführt. Der aus dem Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag wurde in der nachfolgenden Zeit weiter geschärft und zu einem Richtprojekt Architektur und Freiraum ausgearbeitet. In der Projektwürdigung zum Richtprojekt ist folgendes festgehalten: «Indem die Gebäude auf der Parzelle 99 sich zu den vorhandenen polygonalen Nachbarsgebäuden von Romano Christen im Nordwesten des Areals und dem Kopfbau zum Sonnenplatz (Parzelle Nr. 100) gesellen, werden diese im Kontext eingebunden». «Hierbei helfen auch die Höhensprünge der in dem natürlichen Terrainverlauf gesetzten Häuser, welche von der Gersagstrasse her eine modulierte Silhouette entlang dem Terrainverlauf erzeugen». Im Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag wird festgehalten, dass sich das Projekt gut in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge einbette. Im Weiteren werde mit den Neubauten eine hohe bauliche Dichte mit gleichzeitig guten aussenräumlichen Qualitäten erzielt und so nicht nur eine Siedlungslücke geschlossen, sondern auch eine funktionale sowie ästhetische Aufwertung am Sonnenplatz als Begegnungsort geschaffen. Auch von kantonalen Seite wird das Richtprojekt als städtebaulich überzeugend beurteilt.

Die Abstufung von 2 Geschossen vom Baubereich I1 zum Baubereich I2 wird als Übergang zu den Baubereichen A, H1 und H2 als städtebaulich notwendig erachtet. Mit dem Baubereich (rote Linie) wird der bebaubare Bereich definiert. Mit der anrechenbaren Geschossfläche (aGbF, rote Fläche) wird die maximal überbaubare Fläche definiert, die innerhalb des Baubereichs angeordnet werden muss. Für den Baubereich I1 und I2 gibt es somit noch einen gewissen Spielraum für das Bauprojekt. Jedem Baubereich wurde ein gewisser Spielraum gegeben.

Zur Information: Für die zweite öffentliche Auflage wurde die Höhenkote des Baubereichs I1 von 482.60 m.ü.M. auf 484.00 m.ü.M., jene des Baubereichs I2 von 476.80 m.ü.M. auf 478.00 m.ü.M. erhöht.

Betreffend «Ungenügende Vermassungen im Bebauungsplan (Art. 10 Abs. 1 SBV) »:

Eine Vermassung des Situationsplans ist nicht zwingend notwendig, da Distanzen ab dem PDF digital abgegriffen werden können und der Plan auch ausgedruckt auf der Gemeinde während der Auflage eingesehen werden kann. Zudem sind die Eckpunkte der Baubereiche mit Landeskoordinaten versehen.

Betreffend «Richtprojekt Architektur»:

Vorab gilt es festzuhalten, dass alle Grundeigentümer vor Start des Studienauftrages angefragt wurden, ob sie aktiv am Studienauftrag teilnehmen wollen. Anschliessend wurden die Grundeigentümer regelmässig von der Gemeinde über den aktuellen Stand informiert und es konnten Rückmeldungen gemacht werden. Die Grundeigentümer wurden aus Sicht der Gemeinde ausreichend involviert. Da der Bebauungsplan ein Instrument des Gemeinderates ist, kann der Gemeinderat von sich aus ein Richtprojekt und anschliessend ein Bebauungsplan über ein Drittgrundstück erarbeiten lassen, auch ohne Einverständnis der Grundeigentümer. Das Richtprojekt zeigt für die Baubereiche I1 und I2 lediglich eine mögliche Bebauung auf. Ein detailliertes Projekt wird erst im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens erarbeitet. Für das Bauprojekt besteht noch genügend Spielraum, da im Richtprojekt noch keine Details aufgezeigt werden (z.B. Materialisierung).

Die Eigentumsfreiheit gilt nicht uneingeschränkt und ist im Bau- und Planungsrecht ferner immer betroffen, kann ein Grundstückseigentümer sein Grundstück doch nicht einfach bebauen, umbauen oder umnutzen, ohne die bauliche Grundordnung einzuhalten. Die Eigentumsfreiheit ist somit immer berührt, dies gilt auch, wenn mittels Bebauungsplan die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt ist, welcher eine formell-gesetzliche Grundlage darstellt.

Es ist korrekt, dass es bezüglich den Daten des Richtprojekts einen Fehler gab. Da jedoch kein Plan doppelt und mit unterschiedlichen Daten aufgelegt wurde, konnte es nicht zu einer Verwechslung bzw. Unklarheiten bezüglich des Richtprojekts kommen.

Betreffend «Verfahren zu Qualitätssicherung (Art. 4 SBV) »:

Für die Baubereiche A, B, C und D wurde bereits ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrages nach SIA 143 mit sechs voneinander unabhängigen Teams durchgeführt, wodurch im weiteren die Pflicht für ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren entfällt, zumal sich die Grundeigentümerschaft an die Ergebnisse des auf dem Studienauftrag aufbauenden Richtprojekt Architektur zu halten hat. Es ist damit folgerichtig, dass für die Baubereiche A, B, C und D kein Konkurrenzverfahren verlangt wird.

Wie die Einsprecherin ihrer Einsprache unter 4.2 selbst aufführt, weist der Baubereich I1/I2 als Auftakt zum Bebauungsplangebiet mit repräsentativer Lage zum stark frequentierten Sonnenplatz eine besondere städtebauliche Bedeutung auf. Damit ist die Notwendigkeit besonders sorgfältig ausgereifter Lösungen gegeben und die Forderung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens gerechtfertigt.

Für die Baubereiche E bis H wird zuerst auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren verzichtet, da diese Baubereiche städtebaulich nicht diese Präsenz haben wie der Baubereich I. Erfolgt jedoch durch die Stadtbildkommission zweimal eine negative Stellungnahme zu Bauprojekten der Baubereiche E bis H, kann der Gemeinderat auf Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren verlangen.

Mit Art. 4 Abs. 1 wird sichergestellt, dass die geforderten Qualitäten des Bebauungsplans erreicht werden. Die Beurteilung durch die Stadtbildkommission ist Bestandteil des Baugesuches. Liegt diese nicht vor, ist das Baugesuch nicht vollständig und kann nicht öffentlich aufgelegt werden. Die Formulierung wurde ferner im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht beanstandet.

Betreffend «Parkierung MIV (Art. 20 SBV)»:

Das Mobilitätskonzept führt richtigerweise auf, dass nebst den bewirtschafteten 36 Aussenparkplätzen zusätzliche 27 oberirdische private Mietparkplätze für Mieter und Bewohner bestehen, wodurch zusammengerechnet die rund 60 oberirdischen von der Einsprecherin aufgeführten Parkplätze resultieren. Solange die Parkplätze baulich nicht verändert werden, gilt die Bestandesgarantie.

Bezüglich den privatrechtlichen Vereinbarungen kann und darf sich die Gemeinde nicht äussern. Die Konsequenzen aus dem Wegfall der Bestandesgarantie für die Parkplätze betrifft das Verhältnis zwischen der Einsprecherin und der Steiner Investment Foundation und ist nicht öffentlich-rechtlicher Natur. Die heutige Anzahl Parkplätze der Einsprecherin ergibt sich nicht aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern beruht auf einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Einsprecherin und der Eigentümerin des Grundstückes Nr. 99. Inwiefern die Einsprecherin die Parkplätze weiterhin nutzen kann, stellt somit eine privatrechtliche Frage dar, keine öffentlich-rechtliche. Der Bestandesschutz wird von Seiten der Gemeinde nicht verletzt, da privatrechtliche Vereinbarungen zwischen einzelnen Parteien nicht Grundlage des Bestandesschutzes bilden.

Art. 20 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften wird so angepasst, dass ein Parkplatztransfer ermöglicht wird, auch wenn die Baubereiche nicht derselben Grundeigentümerschaft angehören.

Antrag 3

Erwägung des Gemeinderates:

Es wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Antrag 4

Erwägung des Gemeinderates:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben

5.6 Einsprache Herr Max Buholzer Nr. 1

Einsprache vom 6. Juli 2021 durch Herrn Max Buholzer, Lerchenbühlstrasse 20, 6045 Meggen, Eigentümer des Grundstückes Nr. 164, vertreten durch RA Franz Hess, EGLI HESS SCHWEGLER Rechtsanwälte und Notare, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw.

Anträge

Der Einsprecher stellt folgende Anträge (Sinngemäss):

1. *Die Einsprache sei gutzuheissen.*
2. *Die Höhenkoten in den Baubereichen A, B, C, D, I1 und 2, H1 und 2, F1 und 2 sowie E seien entsprechend den in den Baubereichen G1 und 2 reduzierten, festgelegten Höhenkoten (476.10 m über Meer) anzupassen.*
3. *Eventuell seien die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplanes Sonne in Bezug auf die Höhenkote für die Baubereiche G1 und G2 dahingehend anzupassen, als im Baubereich G1 eine Höhenkote von 481.70 m über Meer, für den Baubereich G2 eine Höhenkote von 478.80 m über Meer festgelegt wird.*
4. *Für den Baubereich G2 sei eine anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) von 195 m² (Anpassung von Art. 11 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften) entsprechend der beigelegten Plangrundlage unter Wahrung des heutigen Besitzstandes bis an die Grenze zu Grundstück Nr. 163 festzulegen.*
5. *Der Bebauungsplan Sonne sowie die dazugehörigen Bauvorschriften (Art. 19 und 20) seien derart abzuändern, dass eine Erschliessung des Grundstückes Nr. 164, über die Grundstücke Nrn. 162 und 163, alle GB Emmen, entsprechend der dienstbarkeitsrechtlich eingeräumten Fahrwegrechten realisiert werden kann.*
6. *Auf die Ausscheidung des Baubereiches Umgebungsschutz auf den Grundstücken Nrn. 164 und 98 sei aufgrund der bestehenden Dienstbarkeiten Fuss- und Fahrwegrecht, zu verzichten.*
7. *Auf den Erlass von Art. 4 Abs. 3, Art. 6 Abs. 3 und Art. 9 Abs. 1 sowie Art. 19 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne sei zu verzichten bzw. seien im Sinne der nachfolgenden Ausführungen anzupassen.*
8. *Art. 13 Abs. 1 sowie Art. 20 Abs. 4 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne seien im nachfolgend ausgeführten Sinne zu ergänzen bzw. abzuändern.*
9. *Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde Emmen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet (Sinngemäss):

1. *Wie dem Gemeinderat bekannt ist, ist das Gasthaus Adler im Bauinventar der Gemeinde Emmen als schützenswerte Baute eingetragen. Im Rahmen des gestützt auf § 142 Abs. 3 PBG zwingenden Verfahrenseinbezuges hat sich die kantonale Denkmalpflege dahingehend geäußert, dass die heute bestehende Höhengsilhouette gewahrt werden muss. Aus diesem Grunde hat sie eine Reduktion der Firsthöhen der umliegenden Bauten verlangt, weil nur damit gewährleistet ist, dass das Gasthaus Adler im Silhouetten Bild nicht als Fremdkörper und im Strassenzug nicht als Exot in Erscheinung tritt. Diese Rechtsauffassung der kantonalen Denkmalpflege wird durch die bei den Akten liegenden Fotoaufnahmen des Modells erhärtet. Das Gasthaus Adler, welches sich auf Grundstück Nr. 164, GB Emmen befindet, wird durch die geplanten Bauten geradezu erdrückt. Es tritt im Silhouetten Bild als Fremdkörper und im Strassenzug als völliger Exot in Erscheinung. Insoweit liegt eine Verletzung von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG vor. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang zudem, dass zu Lasten der Grundstücke Nrn. 98 und 99 und zu Gunsten Grund-*

stück Nr. 164, alle GB Emmen, im Grundbuch eine dahingehende Bauvorschrift eingetragen ist, als die bestehenden Bauhöhen auch für die Zukunft verbindlich sind. Die Umsetzung des Bebauungsplanes, welcher die Aufstockung bestehender Gebäude sowie die Neuerstellung von Gebäuden vorsieht, kann daher gar nicht umgesetzt werden, da diese Dienstbarkeit verletzt wird. Insoweit ist daher die Verfügbarkeit rechtlich nicht sichergestellt (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG).

2. Gestützt auf vorangehende Ausführungen obliegt es somit der Gemeinde, mit der kantonalen Denkmalpflege zu klären, ob das Gasthaus Adler aufgrund der beabsichtigten Teilrevision der Zonenplanung sowie des Erlasses des Bebauungsplanes Sonne weiterhin als schutzwürdiges Objekt Bestandteil des Bauinventares der Gemeinde Emmen bildet oder nicht. Dies gebieten die Grundsätze der Koordination gemäss Art. 25 a RPG, welche auch im Nutzungsplanverfahren gelten (Abs. 4). Der vorliegend strittige Bebauungsplan kann deshalb nur dann erlassen werden, wenn die Thematik der Schutzwürdigkeit des Gasthaus Adlers geklärt ist. Wird an dieser festgehalten, sind die umliegenden Höhenkoten entsprechend den vorangehenden Ausführungen zu reduzieren. Wird das Gasthaus Adler aus dem Bauinventar der Gemeinde Emmen entlassen, sind die Höhenkoten für den Baubereich G1 und G2 entsprechend den umliegenden Gebäuden des Bebauungsplanes anzupassen (vgl. Antrag 3).
3. Zu Lasten Grundstück Nrn. 98 und 99 und zu Gunsten Grundstück Nr. 164, alle GB Emmen, ist im Grundbuch ein Grenzbaurecht eingetragen. Diese Grenzbaurechte werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan schlicht negiert. Diesem Vorgehen wird nur dann zugestimmt, wenn das Baufeld G2 unter Wahrung des heutigen Besitzstandes bis an die Grenze zu Grundstück Nr. 163 erweitert wird (Kompensation). Sollte diesem Antrag des Einsprechers nicht entsprochen werden, läge ein widerrechtlicher Eingriff in das verfassungsmässig garantierte Eigentumsrecht vor.
4. Die Erschliessung des Grundstückes Nr. 164, GB Emmen, erfolgt über die Grundstücke Nrn. 162 und 163, beide GB Emmen. Diese Erschliessung ist dienstbarkeitsrechtlich sichergestellt (entsprechende Fuss- und Fahrwegrechte). Gemäss Bebauungsplan ist die Erschliessung des Grundstückes Nr. 164 neu ab der Gersagstrasse via neu zu erstellender unterirdischer Einstellhalle geplant. Diese Ersatzerschliessung ist im heutigen Zeitpunkt nicht sichergestellt. Vorliegend ist es daher rechtswidrig, dem Grundstück Nr. 164 eine bestehende, tatsächlich und rechtlich gesicherte Erschliessung zu entziehen und eine Ersatzerschliessung dieses Grundstückes zu verlangen. Ein solch massiver Eingriff in die Eigentumsrechte des Einsprechers ist widerrechtlich und wäre deshalb mit der Bestandesgarantie nicht vereinbar. Wenn im Rahmen des Bebauungsplanes vom Einsprecher anstelle der heute bestehenden Erschliessung eine neue Erschliessung seines Grundstückes verlangt wird, gebieten es einerseits die Grundsätze der Koordination andererseits das verfassungsmässige Recht der Eigentumsgarantie, dass im Rahmen des Bebauungsplanes auch die neue Erschliessung mittels Dienstbarkeit rechtlich sichergestellt ist, damit die Verfügbarkeit weiterhin gewährleistet ist. Zudem kann und darf der Einsprecher für die Ersatzerschliessung nicht mit Kosten belastet werden. Im Übrigen geht der Einsprecher davon aus, dass die Anlieferung sowohl ab Gerliswilstrasse als auch über die Grundstücke Nrn. 162 und 163 weiterhin gewährleistet ist.
5. Südlich des Baubereiches G1 ist im Bebauungsplan Sonne sowohl auf Grundstück Nr. 164 als auch auf Grundstück Nr. 98 ein Bereich Umgebungsschutz ausgewiesen. Damit wird das zu Gunsten Grundstück Nr. 164 und zu Lasten Grundstück Nr. 98, beide GB Emmen, im Grundbuch eingetragene Fahrwegrecht auf einer Breite von 2.00 m entlang der gemeinsamen Parzellengrenze verletzt. Auf die Ausscheidung dieses Bereiches ist daher zu verzichten. Weiter wird auch das Mitbenützungszugrecht zum Parkieren von Fahrzeugen auf dem Platz entlang der Kantonsstrasse

(Gerliswilstrasse) vor dem Gebäude auf Grundstück Nr. 98, GB Emmen, negiert. Der Bebauungsplan ist deshalb so anzupassen, dass dieses Recht weiter ausgeübt werden kann.

6. *Wie bereits vorangehend dargelegt wurde, hat die Gemeinde Emmen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege die Schutzwürdigkeit des Gasthauses Adler im vorliegenden Verfahren auf ihre Kosten endgültig zu klären. Dies gebietet das in Art. 25a RPG verankerte Koordinationsprinzip. Wird die Schutzwürdigkeit und damit zusammenhängend die Thematik der Inventarisierung im vorliegenden Verfahren geklärt, erübrigt sich der Erlass von Art. 6 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne.*
7. *In Art. 4 Abs. 3 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne wird festgehalten, dass bei zweimaliger negativer Stellungnahme zu Bauprojekten der Baubereiche E, F1, F2, G1, G2, H1 und H2 der Gemeinderat ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen kann. Mit dieser Bauvorschrift soll über die Hintertür ein Konkurrenzverfahren verankert werden. Dafür fehlt eine gesetzliche Grundlage. Die fragliche Bauvorschrift ist daher ersatzlos zu streichen.*
8. *Gemäss Art. 9 Abs. 1 der Bauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne wird zwischen dem Bebauungsplanperimeter und der Strassenbaulinie ein Beseitigungsrevers zu Lasten der Grundeigentümer eingeführt. Für den Erlass eines solchen Beseitigungsrevers fehlt - für heute bestehende Bauten und Anlagen - eine entsprechende gesetzliche Grundlage. Diese Bauvorschrift ist deshalb dahingehend anzupassen, als dieser Beseitigungsrevers nur für Bauten und Anlagen gilt, welche nach Erlass des Bebauungsplanes Sonne auch entsprechend verfügt werden. Entsprechend ist auch Art. 19 Abs. 2 der Bauvorschriften anzupassen.*
9. *Art. 13 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne ist dahingehend zu ergänzen, dass auch im Baubereich G2 die gastgewerbliche Nutzung (Gastronomie, Hotellerie) zwecks Weiterführung des bestehenden Betriebes als ausdrücklich zulässig erklärt wird.*
10. *Art. 20 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Sonne ist derart zu formulieren, dass für Kurzzeit-Parkplätze keine Bewirtschaftungspflicht festgelegt wird. Das Wort "sind" ist durch das Wort "können" zu ersetzen.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 6. Juli 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 16. September 2021 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge zu Art. 9 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 2 der SBV (Antrag 7) sowie Antrag 8 sind aufgrund von Anpassungen nach der 1. öffentlichen Auflage im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt infolge Gegenstandslosigkeit zu erklären.

Die weiteren Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Der Antrag zur Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Es ist zutreffend, dass das Gasthaus Adler als schützenswerte Baute eingetragen ist. Es ist zutreffend, dass sich die kantonale Denkmalpflege dazu geäußert hat und eine Reduktion der Firsthöhen verlangte. Dieser Meinung gegenüber steht die Beurteilung eines ausgewiesenen Fachgremiums des Studienauftrags, welche höhere als von der Denkmalpflege angesetzte Bauten ebenfalls als ortsverträglich befindet. Zudem soll an dieser zentralen Lage das «Gebot der Verdichtung nach innen» priorisiert werden. An dieser Stelle wird auch auf Kapitel 5.16 des Planungsberichtes vom 21. Januar 2022 verwiesen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat der Kanton diesbezüglich eine Interessenabwägung vorgenommen. Neben der Stellungnahme der Denkmalpflege wurden auch die anderen Fachstellen angehört. Der Kanton hat diesbezüglich entschieden, dass die vorgesehenen Höhen als städtebaulich verträglich erachtet werden.

Bezüglich der besagten Dienstbarkeit: Der Bebauungsplan Sonne ist mit seinem Ziel der qualitativ wertvollen Siedlungsverdichtung nach innen wünschenswert, so haben gemäss § 39 Abs. 1 PBG Neuüberbauungen den Boden haushälterisch zu nutzen. Bei Vorhandensein von diesem Ziel zuwiderlaufenden Dienstbarkeiten – genauer privatrechtlichen Baubeschränkungen, welche verhindern, dass bestimmte Flächen der öffentlich-rechtlichen Bauordnung entsprechend baulich genutzt werden kann – soll auf dem Verhandlungsweg versucht werden, die Ablösung der Baubeschränkung zu erreichen. Falls dies nicht möglich ist, kann als Ultima Ratio die Enteignung der entsprechenden Dienstbarkeiten verfügt werden. Diese kann koordiniert mit einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren oder unabhängig davon erfolgen. Somit kann abschliessend gesagt werden, die entsprechende Dienstbarkeit steht, entgegen der Ansicht des Einsprechers, der Bebaubarkeit nicht entgegen.

Das Gasthaus Adler ist derzeit im Bauinventar als schützenswertes Gebäude eingetragen. Die Gemeinde bezweckt mit dem Bebauungsplan ausdrücklich einen sorgfältigen Umgang mit dem schützenswerten Objekt «Gasthaus Adler» und das Gebäude im Bebauungsplan denn auch explizit integriert. Seitens der Gemeinde besteht keine Veranlassung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses Adler in Frage zu stellen oder auf eine Entlassung des Gasthauses aus dem Inventar hinzuwirken. Dem Eigentümer steht aber unabhängig davon das Recht zu, die Entlassung aus dem Denkmalverzeichnis zu beantragen und durch einen Neubau zu ersetzen. Dafür wäre jedoch ein Fachgutachten erforderlich, welches nachweist, dass die Instandstellungsfähigkeit des schützenswerten Objekts nicht mehr gegeben ist. Dies müsste vor der Eingabe eines Baugesuches vorgenommen werden.

Die Frage, ob das Gasthaus Adler dereinst durch einen Ersatzneubau erstellt wird resp. werden kann oder nicht, ist für den Bebauungsplan nicht entscheidend, zumal er für beide Situationen angemessene Regelungen bereithält. Dies vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan ein Planungsinstrument ist, welcher für einen Zeithorizont von mindestens 15 Jahren gedacht ist. Eine Koordination erscheint vorliegend nicht erforderlich.

Antrag 3

Erwägung des Gemeinderates:

Wie aus Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ersichtlich ist, erfolgt entlang der Baufelder eine dem Terrainverlauf folgende Abstufung, bei der die jeweilige Höhenquote zum oberen Grundstück um jeweils minus 50 cm reduziert wird. Es sind keine Umstände ersichtlich, welche es rechtfertigen würden, für die Baufelder G1 und G2 von diesem Verlauf abzuweichen und eine Sonderregelung zu treffen.

Antrag 4

Erwägung des Gemeinderates:

Mit der Teilzonenplanänderung wird das Grundstück Nr. 164 von der 5-geschossigen Kernzone a (K5a) in die Spezielle Kernzone (K-S) überführt. In der 5-geschossigen Kernzone wird die Ausnützung anhand der Grenzabstände definiert, welche im BZR Art. 7 Abs. 4 definiert sind. Das gesamte Gebäude hat die Abstandsvorschriften einzuhalten. Gegenteilige privatrechtliche Abreden sind dabei unbeachtlich.

Die Annahme, dass die privatrechtlichen Grenzbaurechte dem Einsprecher für den Baubereich G2 in der 5-geschossigen Kernzone einen «heutigen Besitzstand» resp. eine anrechenbare Gebäudefläche von 195m² verschaffen würde, ist deshalb unzutreffend. Die anrechenbare Geschossfläche bestimmt sich nach erfolgter Teilzonenplanänderung und Umzonung in die Spezielle Kernzone. In dieser kann gemäss Art. 11a Abs. 2 nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, wobei gemäss Abs. 3 Bebauung, Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt werden. Dass auch die vormalige anrechenbare Gebäudefläche zu berücksichtigen wäre, lässt sich der Bestimmung nicht entnehmen.

Mit einem im Vorfeld des Bebauungsplanes durchgeführten Studienauftrags wurde durch ein ausgewiesenes Beurteilungsgremium die städtebaulich beste Lösung für alle Grundstücke gesucht. Das Siegerprojekt wurde zum vorliegenden Richtprojekt weiterentwickelt. Ein Ausschuss des Beurteilungsgremiums hat im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung die Möglichkeiten einer städtebaulich angemessenen Baubereichserweiterung geprüft. Es kam zum Schluss, dass einer Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche für den Baubereich G2 um rund 20 m² auf max. 140 m² aus städtebaulichen Gründen stattgegeben werden kann. Eine weitere Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Im Dokument «Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereich G1-G2» vom 7. Mai 2021 sind die Details einsehbar.

Antrag 5

Erwägung des Gemeinderates:

Der Bebauungsplan entzieht dem Grundstück Nr. 164 keineswegs die Erschliessung, sondern sorgt dafür, dass die bisherige Erschliessung zukünftig im Rahmen einer neuen Bebauung durch eine neue Erschliessung ersetzt wird. Der Kanton bewilligt den Bebauungsplan nur, wenn es eine

rückwertige Erschliessung gibt oder einen Vorfahrtsbereich analog der Überbauung von Romano & Christen im Norden des Bebauungsplans Sonne. Eine Erschliessung über einen Vorfahrtsbereich ist aus Platzgründen nicht möglich, daher muss eine rückwertige Erschliessung realisiert werden. Solange an den bestehenden Bauten nichts geändert wird und der Kanton die bestehenden Ein- und Ausfahrten toleriert, kann die Dienstbarkeit weiterhin ausgeübt werden. Über allfällige Entschädigungen, weil die Dienstbarkeit bei einem Neubau nicht mehr ausgeübt werden kann, muss sich die Grundeigentümerschaft an den Kanton und an die belastete Eigentümerschaft wenden. Dass die Ersatzerschliessung nicht sichergestellt sei, ist unzutreffend. Der Bebauungsplan sieht in Art. 7 SBV vor, dass Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Einstellhallen, etc. zwischen den Eigentümern abzustimmen und privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern sei. Ferner ist gemäss Art. 8 Abs. 2 die Erschliessung aller Parzellen im Gebiet jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Bauwerken zu sichern. Die Anbindung der Baubereiche G1 und G2 an die Einstellhalle auf Parzelle 99 ist zudem gemäss Abs. 3 durch die private Grundeigentümerschaft zu koordinieren. Sollten sich die Grundeigentümer im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte privatrechtlich nicht über die jeweilig notwendigen Dienstbarkeiten einigen, kann der Grundeigentümer bei der Gemeinde Erschliessungshilfe beantragen. Die Gemeinde wird dann beim Regierungsrat das Enteignungsrecht für den Grundeigentümer beantragen. Über die Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit ist die Schatzungskommission zuständig, sollten sich die Grundeigentümer doch nicht noch einigen können.

Antrag 6

Erwägung des Gemeinderates:

Die Ausscheidung des Bereichs Umgebungsschutz ist eine Auflage des Kantons, welche Abgrabungen entlang des schützenswerten Gasthauses Adler verbietet. Dass durch eine solche Auflage das Fahrwegrecht tangiert sein könnte, ist nicht ersichtlich. Dass Abgrabungen in diesem Bereich gemäss Art. 6 Abs. 2 der SBV nicht zulässig sind, dient vielmehr dem Schutz des Gasthauses Adler.

Antrag 7

Erwägung des Gemeinderates:

Zu Art. 4 Abs.3: Entgegen den Ausführungen des Einsprechers, handelt es sich nicht um eine versteckte Legitimierung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens. Im Gegenteil, die Grundlagen für die Durchführung von qualifizierten Konkurrenzverfahren sind detailliert im BZR geregelt (Spezielle Kernzone, Art. 11a Abs. 4 BZR). Dieser Absatz ist notwendig, damit die geforderten Qualitäten des Bebauungsplans eingehalten werden. Es liegt am Eigentümer, ein qualifiziertes Architekturbüro zu beauftragen, welches ein qualitativ hochwertiges Bauprojekt erarbeitet, welches von der Stadtbildkommission gutgeheissen wird. Ist dies der Fall, muss kein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.

Zu Art. 6 Abs. 3: Wie bereits ausgeführt, besteht seitens der Gemeinde keine Veranlassung, die Schutzwürdigkeit des Gasthauses Adler in Frage zu stellen. Dieser Absatz ist eine Auflage des Kantons und entspricht dem Verfahren bei einem schützenswerten Gebäude. Diese Auflage würde auch ohne Bebauungsplan gelten.

Zu Art. 9 Abs. 1: Die Bedingung im Sinne eines Beseitigungsrevers ist auf neu zu erstellende Bauten und Anlagen beschränkt, wie auch aus Abs. 2 hervorgeht. Absatz 1 wird wie folgt angepasst: *Zwischen dem Bebauungsplanperimeter und der Strassenbaulinie gilt ein Beseitigungsrevers zu Lasten der Grundeigentümerschaften. Auf behördliches Verlangen sind die neuen Bauten und Anlagen zu entfernen, und es ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, dies auf Kosten der Grundeigentümer.*

Der Antrag zu Art. 9 Abs. 1 kann erledigt erklärt werden.

Zu Art. 19 Abs. 2: Für die bestehenden Anlieferungen ab der Gerliswilstrasse gilt die Bestandesgarantie, solange der Kanton die Anlieferungen gewährt. Für neue Anlieferungen müssen die Bestimmungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Mit der Anpassung von Art. 9 Abs. 1 kann der Antrag zu Art. 19 Abs. 2 erledigt erklärt werden.

Antrag 8

Erwägung des Gemeinderates:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Erledigterklärung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Zu Art. 13 Abs. 1: Gemäss Art. 13 Abs. 1 gelten in den Baubereichen die Nutzungsbestimmungen der Speziellen Kernzone gemäss BZR. Hierfür wird parallel zum Bebauungsplan eine Teilrevision durchgeführt, in welcher alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans der speziellen Kernzone zugewiesen werden. Gemäss BZR sind in der speziellen Kernzone folgende Nutzungen zulässig: *Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.*

Gastgewerbliche Betriebe sind kein stark störendes Gewerbe. Somit ist gewährleistet, dass ein gastgewerblicher Betrieb möglich ist. Eine explizite Aufzählung im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Zu Art. 20 Abs. 4: Entlang der Gerliswilstrasse gibt es keine Kurzzeitparkplätze mehr. Somit ist die Frage bezüglich der Bewirtschaftung obsolet. In einer zweiten öffentlichen Auflage werden die falschen Bestimmungen dazu in den Sonderbauvorschriften geändert.

Der Antrag kann erledigt erklärt werden.

Antrag 9

Erwägung des Gemeinderates:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

5.7 Einsprache Herr Max Buholzer Nr. 2

Einsprache vom 6. Juli 2021 durch Herrn Max Buholzer, Lerchenbühlstrasse 20, 6045 Meggen, Eigentümer des Grundstückes Nr. 164.

Anträge

Der Einsprecher stellt folgende Anträge (Sinngemäss):

1. *Die Einsprache sei gutzuheissen.*
2. *50% aller im Planungssperimeter Sonne erbauten Wohnflächen soll exklusiv auf autofreie Mieterschaft ausgerichtet werden.*
3. *Der Fortbestand der weit über hundertjährigen Linde und deren notwendige Lebensraum hinter dem Bau auf dem Grundstück 100 soll auch im Rahmen des Bebauungsplan Sonne gesichert und gewährleistet werden. Die Interessensabwägung Städtebau, Freiraum und Erschliessung und die relevanten Baukörper sollen dermassen ausgelegt, respektive angelegt werden, dass die Zufahrt der Feuerwehr ohne die Entfernung der Rabatte und der Linde gewährt ist.*
4. *Es muss von der Rüeggisingerstrasse/Gersagstrasse her hin zum Sonnenplatz eine Busspur in Kombination mit dem Veloweg geplant und mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Sonne sowie dem Ausbau der SBB Haltestelle Gersag realisiert werden.*

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet (Sinngemäss):

1. *Das durch die Erstellung im Planungssperimeter Sonne neue Bauvolumen belastet die Gersagstrasse und den Sonnenplatz wie auch die umliegende Infrastruktur erheblich. Die naheliegenden öffentlichen Verkehrsmittel wie Bahn und Bus sowie die umliegenden Dienstleistungsangebote rechtfertigen diese sinnvolle Massnahme. Die Massnahme des eingesetzten Reduktionsfaktors von 40-50% für Wohnnutzungen ist ungenügend.*
2. *Im Planungssperimeter Sonne soll ein lebenswerter Raum erhalten werden und kein zweiter Sonnenplatz entstehen.*
3. *die alltägliche Überlastung der Rüeggisingerstrasse über die Gersagstrasse hin zum Sonnenplatz (Privatverkehr und ÖV) wird mit den geplanten Neubauten im Planungssperimeter Sonne zusätzlich geschürt, was dazu führt, dass den ÖV noch mehr als heute daran hindert, Fahrpläne einzuhalten. Die geplanten Massnahmen können heute den Beweis eines fliessenden ÖV nicht erbringen, weshalb die Bauten im Planungssperimeter Sonne entlang der Gersagstrasse so anzulegen sind, dass nebst dem Veloweg auch der Ausbau einer Busspur ermöglicht wird. Es dürfte der Planungsbehörde Emmen bekannt sein, dass auch kantonale Dienststellen für die Errichtung einer Busspur votieren.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 6. Juli 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 16. September 2021 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Antrag 2 ist im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt infolge Gegenstandslosigkeit zu erklären.

Die weiteren Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Die Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Mit einem Reduktionsfaktor von 40-50% für Wohnnutzungen wird dieser Antrag bereits erfüllt.

Antrag 3

Erwägung des Gemeinderates:

Die im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Baubereiche wird als bestmögliche Lösung beurteilt (Sicherung Siegerprojekt Studienauftrag). Damit die Zufahrt der Feuerwehr auf den Hof möglich ist, muss die bestehende Rabatte mit der Linde, welche nicht geschützt ist, entfernt werden. Es handelt sich hierbei um ein Interessensabwägung (Städtebau, Freiraum, Erschliessung), welche in diesem Falle zu Ungunsten der alten Linde ausfällt. Der Gemeinderat erachtet das begleitende Umgebungskonzept als ausreichend, um den Wegfall der alten Linde in angemessener Weise zu kompensieren.

Antrag 4

Erwägung des Gemeinderates:

Gemäss dem Mobilitätskonzept kann der vom Kanton geforderte Schwellenwert von 105 Fahrten in der Abendspitzenstunde eingehalten werden und ist damit verkehrsverträglich. Der Rückstau in der Gersagstrasse erfolgt in erster Linie aufgrund der unvorteilhaften Verkehrsführung am Sonnenplatz. Eine signifikante Verbesserung der Situation kann daher nur mit einer Umgestaltung dieses Verkehrsknotens erzielt werden. Im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts zur Gerliswilstrasse wird diese Problem angegangen.

Ein Velostreifen bergwärts ist im Bebauungsplan Sonne vorgesehen und wird bei der Umsetzung der Baubereiche A und B umgesetzt.

Mit der Umgestaltung des Gersagplatzes wird im Bereich der heutigen Bushaltstelle eine eigene Busbucht vorgesehen, welche einerseits eine höhere Verlässlichkeit des Busnetzes ermöglicht und zudem einen besseren Verkehrsfluss zwischen der Rüeggisinger- und Gersagstrasse ermöglicht. Als weitere Möglichkeit wird zwecks einer höheren Verlässlichkeit des ÖV ein intelligentes Ampelsystem diskutiert, womit insbesondere in den Spitzenstunden eine temporäre Busbevorzugung umgesetzt werden könnte. Die Schaffung einer Busspur kann weiter eine ungewollte Trennwirkung herbeiführen. Zudem ist dessen Realisierung mit hohen finanziellen Mitteln verbunden.

5.8 Einsprache Herr Max Buholzer Nr. 3

Einsprache vom 14. Dezember 2021 durch Herrn Max Buholzer, Lerchenbühlstrasse 20, 6045 Meggen, Eigentümer des Grundstückes Nr. 164, vertreten durch RA Franz Hess, EGLI HESS SCHWEGLER Rechtsanwälte und Notare, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw.

Anträge

Der Einsprecher stellt folgende Anträge (Sinngemäss):

1. *Die Einsprache sei gutzuheissen.*
2. *Die Höhenkoten in den Baubereichen A, B, C, D, E, F1 und 2, G1 und 2, H1 und 2 sowie II und 2 seien entsprechend den in den Baubereichen G1 und G2 reduzierten, festgelegten Höhenkoten (476.50 m über Meer) anzupassen.*
3. *Eventuell seien die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplanes Sonne in Bezug auf die Höhenkoten für die Baubereiche G1 und G2 dahingehend anzupassen, als im Baubereich G1 eine Höhenkote von 479.00 m über Meer, für den Baubereich G2 eine Höhenkote von 482.00 m über Meer festgelegt wird.*
4. *Unter Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde Emmen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet (Sinngemäss):

1. *Wie dem Gemeinderat bekannt ist, ist das Gasthaus Adler im Bauinventar der Gemeinde Emmen als schützenswerte Baute eingetragen. Im Rahmen des gestützt auf § 142 Abs. 3 PBG zwingenden Verfahrenseinbezuges hat sich die kantonale Denkmalpflege dahingehend geäußert, dass die heute bestehende Höhengsilhouette gewahrt werden muss. Aus diesem Grunde hat sie eine Reduktion der Firsthöhen der umliegenden Bauten verlangt, weil nur damit gewährleistet ist, dass das Gasthaus Adler im Silhouettenbild nicht als Fremdkörper und im Strassenzug nicht als Exot in Erscheinung tritt. Diese Rechtsauffassung der kantonalen Denkmalpflege wird durch die bei den Akten liegenden Fotoaufnahmen des Modells erhärtet. Das Gasthaus Adler, welches sich auf Grundstück Nr. 164, GB Emmen befindet, wird durch die geplanten Bauten geradezu erdrückt. Es tritt im Silhouettenbild als Fremdkörper und im Strassenzug als völliger Exot in Erscheinung. Insoweit liegt eine Verletzung von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG vor. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang zudem, dass zu Lasten der Grundstücke Nrn. 98 und 99 und zu Gunsten Grundstück Nr. 164, alle GB Emmen, im Grundbuch eine dahingehende Bauvorschrift eingetragen ist, als die bestehende Bauhöhe auch für die Zukunft verbindlich ist. Die Umsetzung des Bebauungsplanes, welcher die Aufstockung bestehender Gebäude sowie die Neuerstellung von Gebäuden vorsieht, kann daher gar nicht umgesetzt werden, da diese Dienstbarkeit verletzt wird. Insoweit ist daher die Verfügbarkeit rechtlich nicht sichergestellt (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG).*
2. *Gestützt auf vorangehende Ausführungen obliegt es somit der Gemeinde, mit der kantonalen Denkmalpflege zu klären, ob das Gasthaus Adler aufgrund der beabsichtigten Teilrevision der Zonenplanung sowie des Erlasses des Bebauungsplanes Sonne weiterhin als schutzwürdiges Objekt Bestandteil des Bauinventares der Gemeinde Emmen bildet oder nicht. Dies gebieten die Grundsätze der Koordination gemäss Art. 25 a RPG, welche auch im Nutzungsplanverfahren gelten (Abs. 4). Der vorliegend strittige Bebauungsplan kann deshalb nur dann erlassen werden, wenn die Thematik der Schutzwürdigkeit des Gasthaus Adlers geklärt ist. Wird an dieser festgehalten, sind die umliegenden Höhenkoten entsprechend den vorangehenden Ausführungen zu reduzieren. Wird das Gasthaus Adler aus dem Bauinventar der Gemeinde Emmen entlassen, sind die Höhen-*

koten für den Baubereich G1 und G2 entsprechend den umliegenden Gebäuden des Bebauungsplanes anzupassen (vgl. Antrag 3).

3. *Der guten Ordnung halte ich fest, dass im Übrigen an der Einsprache vom 6. Juli 2021 vollumfänglich festgehalten wird.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 14. Dezember 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Gestützt auf die Erwägungen des Gemeinderates zur Einsprache von Herrn Max Buholzer Nr. 1 vom 6. Juli 2021 betreffend der 1. öffentlichen Auflage wurde im gegenseitigen Einvernehmen auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.

Entscheidvorschlag

Die Anträge werden zur Abweisung beantragt.

Antrag 1

Erwägung des Gemeinderates:

Die Abweisung dieses Antrages ergibt sich aufgrund Erwägungen des Gemeinderates zu den nachfolgenden Anträgen.

Antrag 2

Erwägung des Gemeinderates:

Es wird auf die Erwägung des Gemeinderats zu Antrag 2 der Einsprache vom 6. Juli 2021 von Herrn Max Buholzer in Kapitel 5.6 auf Seite 33 verwiesen.

Antrag 3

Erwägung des Gemeinderates:

Es wird auf die Erwägung des Gemeinderats zu Antrag 3 der Einsprache vom 6. Juli 2021 von Herrn Max Buholzer in Kapitel 5.6 auf Seite 34 verwiesen.

Antrag 4

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

6. Stellungnahmen

6.1 Stellungnahme der SBB

Stellungnahme vom 30. Juni 2021 im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage durch die SBB AG, Abteilung Immobilien – Immobilienrechte.

Inhalt

Die Stellungnehmerin nimmt wie folgt Stellung (sinngemäss):

- 1. Beim Einsatz von Kranen, Hebezeugen und Baumaschinen (Strassenkrane, Bagger, Bohr- und Rammeinrichtungen etc.) sind die Bestimmungen gemäss RTE 20600, Anhang 1: SUVA PRO Formular 4838 «Schutzmassnahmen beim Betrieb von Kranen, Hebezeugen und Baumaschinen in der Nähe von Bahnanlagen» massgebend. Maschinen, die in den Gefahrenbereich des elektrischen Stroms und der Züge hineinragen könnten, müssen geerdet werden (eventueller Einbau einer Trennfunkstrecke) und mit einer Bewegungseinschränkungsvorrichtung ausgerüstet sein. Für die Standortbestimmung, Bewegungseinschränkung, Erdungskonzept und Inbetriebsetzung der eingesetzten Maschinen setzt sich die Bauherrschaft 8 Wochen vor Aufstellung der Geräte mit der Kontaktperson bei SBB Infrastruktur Überwachung in Verbindung. Die Krananlage ist unter Aufsicht von SBB-Fachpersonal aufzubauen und muss vor der Inbetriebnahme von der SBB abgenommen werden (unterzeichnetes Kranprotokoll).*
- 2. Die Arbeiten können betriebliche Massnahmen (z.B. die Ausschaltung der elektrischen Anlagen und das Sperren eines oder mehrerer Gleise oder eine Langsamfahrstelle) erfordern. Die Bestellfrist für Intervallbestellungen mit oder ohne Massnahmen im Zugverkehr betragen mindestens 4 Monate bis 2 Jahre (je nach Streckenabschnitt und bereits geplanten Arbeiten kann die Bestellfrist auch länger sein). Die Sperrfristen können vor Baubeginn mit SBB Infrastruktur Überwachung abgeklärt werden.*
- 3. Jegliche Art von Beanspruchung, Nutzung oder Bau auf SBB Boden muss vorher mit SBB Infrastruktur Vertragsmanagement abgesprochen und der vertragliche Handlungsbedarf geklärt werden.*
- 4. Das Bauvorhaben muss mit dem SBB-BehiG Projekt abgesprochen sein.*
- 5. Aufwendungen der Bahn (Sicherheitsdienst, Erstellen und Instruieren von Sicherheitsdispositiven etc.) werden der Bauherrschaft, gemäss Art. 19 des Eisenbahngesetzes, nach Aufwand in Rechnung gestellt.*

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 30. Juni 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Antwort

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

6.2 Stellungnahme VCS Luzern

Stellungnahme vom 29. November 2021 im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage durch den Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Luzern, 6002 Luzern

Inhalt

Der Stellungnehmer nimmt wie folgt Stellung (sinngemäss):

Der VCS Luzern hält an den Einspruchpunkten der Einsprache vom 3. Juli 2021 fest, wonach der Bebauungsplan zurückzuweisen sei, weil die Gebäude so wie vorgesehen aus Lärmschutzgründen nicht bewilligungsfähig sind. Eine gesetzeskonforme Lärmsanierung der Gerliswil- und Gersagsstrasse ist zwingende Voraussetzungen für eine mögliche Bebauung des Sonne-Areals.

Die jüngsten Entwicklungen bestärken uns in dieser Argumentation.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen Sanierungserleichterungen nur restriktiv, als «ultima ratio» gewährt werden (Urteil 1_C589/2014). Diese Rechtsprechung steht im Einklang mit den neusten Erkenntnissen aus der Wissenschaft zur gesundheitsschädigenden Wirkung einer zu hohen Lärmbelastung.

Der Lärmschutz gewinnt im Zuge der Verdichtung nach innen — wie beim BP Sonne — zusätzlich an Bedeutung. Wir verweisen hier exemplarisch auf den Stadtratsbeschluss 879/2021 des Zürcher Stadtrats vom 1. September 2021 zur Lärmsanierung auf der Achse Rosengarten-/Bucheggstrasse (aufgrund der dortigen Neubauprojekte die wegweisenden Bundesgerichtsurteile zum Bauen in lärmbelasteten Gebieten gefällt worden sind, u.a. 1C_91/2020 vom 4. März 2021). Der Zürcher Stadtrat kommt zum Schluss, dass im Hinblick auf die Bewilligung von Neubauten entlang der Rosengartenstrasse «die laufend präzisierte, äusserst restriktive Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Erteilung von Baubewilligungen entlang von lärmbelasteten Strassen» zu berücksichtigen sei: «Es gilt die höchstrichterliche Forderung, den Lärm, wie von Art 11 Abs. 1 USG vorgeschrieben <primär durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen>. Ein Verzicht auf Emissionsbegrenzungen an der Quelle schränkt den Spielraum bei Bauprojekten drastisch ein. Es besteht das Risiko, dass die bauliche Entwicklung der betroffenen Gebiete verunmöglicht wird. »

Die Argumentation des Kantons Luzern, wonach die Bebauung und die Strasse als Lärmquelle aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerschaft und deren unterschiedlichen Interessen nicht als Einheit betrachtet werden könnten, ist dabei unzulässig. Das Bundesgericht stellt im bereits zitierten Urteil 1C_91/2020 klar fest: Es spreche viel dafür, «in der Erteilung einer Ausnahmebewilligung einen Verstoss gegen den Zweck der erwähnten lärmschutzrechtlichen Bestimmungen zu erblicken, weil diesfalls das wichtige öffentliche Interesse am Schutz der Bevölkerung vor übermässigem Lärm geradezu ausgehöhlt würde und die Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Bauten erheblich störendem oder gar gesundheitsschädigendem Lärm ausgesetzt wären. Nach der gesetzlichen Konzeption ist derartiger Lärm primär durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen. »

Für den VCS Luzern ist deshalb erwiesen, dass ohne zugesicherten Lärmschutzmassnahmen an der Quelle die lärmrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf dem Areal Sonne — Trotz für die zweite Auflage überarbeitetem Lärmgutachten - nicht gegeben sind.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 29. November 2021 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Antwort

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Im Weiteren wird auf die Erwägungen des Gemeinderates zur Einsprache 5.1 vom 3. Juli 2021 verwiesen.

7. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht gemäss § 105b Abs. 2 PBG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und jenem ohne Planänderung.

§ 105a Abs. 1 PBG ermächtigt die Gemeinden, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen.

Die Mehrwertermittlung wurde mit dem Fachbüro Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass mit dem Bebauungsplan Sonne kein Mehrwert gemäss § 105b Abs. 2 PBG entsteht.

8. Antrag an den Einwohnerrat

Gestützt auf den vorliegenden Bericht und die entsprechenden Entscheidvorschläge unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Sonne "Teilzonenplanänderung «Sonne», Anpassung im Zonenplan, Massstab 1:1'000"
2. Genehmigung des Bebauungsplans Sonne mit dem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften
3. Abweisung der Einsprache des VCS Luzern
4. Abweisung der Einsprache der Sonnenhof Immobilien AG
5. Abweisung der Einsprache der Familie Ottiger
6. Abweisung der Einsprache der GG Real Estate AG
7. Einsprache der Perlen Liegenschaften AG
Abweisung der Anträge 1, 2 und 4
Erledigterklärung des Antrags 3 infolge Gegenstandslosigkeit
8. Einsprache von Herrn Max Buholzer Nr.1
Abweisung der Anträge 1-6 sowie 9
Abweisung der Anträge zu Art. 4 Abs. 3 und Art. 6 Abs. 3 der SBV (Antrag 7)
Erledigterklärung der Anträge zu Art. 9 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 2 der SBV (Antrag 7) infolge Gegenstandslosigkeit
Erledigterklärung von Antrag 8 infolge Gegenstandslosigkeit
9. Einsprache von Herrn Max Buholzer Nr. 2
Abweisung der Anträge 1, 3 und 4
Erledigterklärung des Antrags 2 infolge Gegenstandslosigkeit
10. Abweisung der Einsprache von Herrn Max Buholzer Nr. 3
11. Kenntnisnahme der Antworten bezüglich den Stellungnahmen an die SBB und den VCS Luzern.
12. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
13. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
14. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 2. Februar 2022

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Teilrevision des Zonenplans (Bereich Sonne):

1. Teilzonenplanänderung «Sonne», Anpassung am Zonenplan, 1:1'000 vom 21. Januar 2022

Bebauungsplan Sonne:

2. Situationsplan mit Schnitten 1:500 vom 21. Januar 2022
3. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 21. Januar 2022

Folgende Unterlagen sind unter <http://www.emmen.ch/de/politikverwaltung/politik/einwohnerrat/politbusiness/> abrufbar und liegen während den Bürozeiten beim Departement Planung und Hochbau (Verwaltung Gersag, 3.OG) zur Einsicht auf.

Sämtliche Unterlagen und weitergehende Informationen sind auch auf der Projektwebseite zum Bebauungsplan Sonne unter <https://mitwirken.emmen.ch/sonne/home/> abrufbar.

4. Planungsbericht vom 21. Januar 2022
5. Richtprojekt Architektur vom 5. November 2021
6. Berechnungen Richtprojekt Architektur vom 8.Juni und 29.Mai 2021
7. Fassadengestaltung- und Materialisierungskonzept vom Mai 2020
8. Richtprojekt Freiraum vom 26. Mai 2020
9. Würdigung Richtprojekt vom 28. Januar 2020 und 13. März 2020
10. Mobilitätskonzept vom 9. Juli 2020
11. Lärmschutz-Nachweis vom 5. November 2021
12. Risikobericht nach Störfallverordnung und NIS-Einschätzung vom 17. August 2020
13. Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 19. Februar 2020
14. Bodenbelastungen und Entsorgungskonzept vom 3. Juli 2020
15. Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. Juli 2020
16. Verkehrsmessungen vom 04. und 06. Februar 2020
17. Leistungsbeurteilung Sonnenplatz vom 9. Juli 2020
18. Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung vom 13. März 2020
19. Geotechnischer Vorbericht vom 21. September 2018
20. Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag vom 12. Juli 2019
21. Beurteilung Anlieferung an der Gerliswilstrasse vom 26. März 2021
22. Vorprüfungsbericht BUWD vom 4. Februar 2021
23. Nachtrag zum Vorprüfungsbericht vom 28. April 2021
24. Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereiche G1/G2
25. Mitwirkungsbericht vom 26. Mai 2021
26. Stellungnahmen externe Fachstellen vom 26. Mai 2021

Das Modell 1:500 liegt während den Bürozeiten beim Departement Planung und Hochbau (Verwaltung Gersag, 3.OG) auf.