

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

37/26

betreffend Bebauungsplan Meierhöfli Metti



Inhaltsverzeichnis

1. Strategische Verankerung	3
2. Einleitung	4
2.1 Ausgangslage	4
2.2 Situation und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Zusammenhang zur Gesamtrevision der Ortsplanung	6
3. Planungsverfahren	7
3.1 Verdichtungsstudie	7
3.2 Studienaufträge und Richtprojekte	7
3.3 Öffentliche Mitwirkung zu den Richtprojekten	8
3.4 Erarbeitung Bebauungsplan	8
3.5 Kantonale Vorprüfung	8
3.6 Öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan	9
4. Bebauungsplan Meierhöfli Metti	9
4.1 Übersicht Inhalte	9
4.2 Volumetrie	10
4.3 Gestaltung	11
4.4 Nutzung	11
4.4.1 Verkehr und Erschliessung	12
4.5 Freiraum	13
4.6 Umwelt	14
4.7 Etappierung	15
4.8 Qualitätssicherung	15
5. Prognosen Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen	16
6. Mehrwertabgabe	16
7. Antrag an den Einwohnerrat	17

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Bebauungsplan **Meierhöfli Metti** liegt eine neue planungs- und baurechtliche Grundlage für ein bedeutendes Innenentwicklungsprojekt der Gemeinde Emmen vor. Anstelle der heute rund 130 Wohnungen können auf derselben Arealfläche künftig rund 330 Wohnungen sowie rund 1'000 m² Gewerbeflächen realisiert werden. Damit wird das Areal deutlich besser genutzt und ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.

Die heterogene Eigentümerstruktur mit institutionellen Investoren, einem gemeinnützigen Wohnbauträger sowie Allein- und Stockwerkeigentümern schafft die Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnungsangebot in unterschiedlichen Preissegmenten und zeitgemässen Standards. Die beiden Siegerprojekte der Studienaufträge wurden im Rahmen eines gemeinsamen Richtprojekts aufeinander abgestimmt und in einem Bebauungsplan zusammengeführt. Das Ergebnis zeichnet sich durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sowie eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung aus.

Der Weg von der ersten Projektidee über die Verdichtungsstudie und Studienaufträge bis zur vorliegenden Bebauungsplanvorlage war für alle Beteiligten anspruchsvoll und von zahlreichen Interessenabwägungen geprägt. Dass es gelungen ist, die gemeinsame Überzeugung für eine qualitativ hochwertige und gleichzeitig wirtschaftlich tragfähige Gesamtentwicklung aufrechtzuerhalten, ist keineswegs selbstverständlich. Der Gemeinderat dankt deshalb allen Beteiligten für ihre konstruktive Zusammenarbeit sowie die Bereitschaft, die erforderlichen Kompromisse einzugehen.

1. Strategische Verankerung

Basierend auf der Vision und Mission sowie der Gemeindestrategie Emmen 2033 wurde das Legislaturprogramm 2026-2029 erarbeitet und am 17. September 2025 vom Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Darin sind vier Handlungsfelder definiert, die durch verschiedene Entwicklungsschwerpunkte ergänzt werden. Zudem werden die 17 (Sustainable Development Goals, SDG) Ziele für nachhaltige Entwicklung der UNO explizit berücksichtigt.

Die Umsetzung dieses Berichts und Antrags unterstützt die folgenden Entwicklungsschwerpunkte:

Legislaturprogramm 2026-2029

Lebensraum / Ambiente & Lebensqualität Wir gestalten hochwertigen, bedarfsgerechten Wohnraum und attraktive öffentliche Räume für Begegnung, Aufenthalt und Erholung. Wir geben den Anstoss für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten.	
Lebensraum / Zusammenhalt Wir schaffen die Grundlagen für die Entwicklung und den Bau von generationsübergreifenden Wohnräumen und Wohnformen.	

Ziele für nachhaltige Entwicklung /SDG

Nr. 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden Die Arealentwicklung «Meierhöfli Metti» strebt eine nachhaltige und langfristig angelegte Raumentwicklung an, welche zu einer kompakten und widerstandsfähigen Siedlungsentwicklung beiträgt und hebt die Bedeutung des Zugangs zu angemessenem Wohnraum für alle hervor.	
Nr. 13 Massnahmen zum Klimaschutz Grünflächen sowie die Verbesserung mit neuen Bäumen unterstützen die klimaangepasste Entwicklung des öffentlichen Raums und leistet einen Beitrag zur Minderung sommerlicher Hitzebelastungen.	

2. Einleitung

2.1 Ausgangslage

Das Areal Meierhöfli Metti liegt zwischen der Seetal-, Fichten-, Eschen- und Meierhöflistrasse. Auf den Grundstücken befinden sich mehrere Gebäude, welche aktuell aufgrund der anstehenden Arealentwicklung und Transformation von verschiedenen Gewerbebetrieben zwischengenutzt werden oder Wohngebäude, welche grösstenteils nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemässen Wohnraum entsprechen. Generell sind die Grundstücke an dieser zentralen Lage unternutzt. Wie das im Jahr 2019 verabschiedete städtebauliche Gesamtkonzept festhält, eignet sich das Gebiet für die Entwicklung zu einem Zentrumsort mit hoher Dichte bzw. einem urbanen Quartier mit hoher Dichte. Die drei grössten Grundeigentümerschaften - Wohnbaugenossenschaft Emmen, moyreal immobilien ag, Matthys Immobilien AG - haben dieses Potenzial erkannt und beabsichtigen, das Areal in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Emmen und den weiteren Grundeigentümerschaften langfristig zu einem lebenswerten Quartier zu entwickeln. Dazu wurden in einem ersten Schritt mittels einer sogenannten Verdichtungsstudie die für das Areal angemessene Bebauungsdichte ermittelt sowie Aussagen zu grundlegenden Thematiken getroffen, etwa zur möglichen Nutzung, zur Verkehrserschliessung und zur Ausgestaltung des notwendigen Freiraums. Im Anschluss wurden über die zwei Teilbereiche Seetalstrasse und Fichtenstrasse je ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrags durchgeführt. Die zwei Siegerprojekte wurden zu Richtprojekten weiterbearbeitet und dienen als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan Meierhöfli Metti.



Abb. 1: Teilbereiche Seetalstrasse und Fichtenstrasse

2.2 Situation und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan Meierhöfli Metti weist ein Areal mit einer Fläche von knapp 24'400 m² auf. Nachfolgend werden die Eigentümerschaften der im Perimeter des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke aufgeführt.

- Wohnbaugenossenschaft Emmen, Grundstücke Nrn. 1682 und 2268
→ Fläche von 12'463 m²
- moyreal immobilien ag, Grundstücke Nrn. 1594, 1678, 1680, 1681, 3775 und 4542
→ Fläche von 6'361 m²
- Matthys Immobilien AG, Grundstück Nr. 1839
→ Fläche von 1'426 m²
- TOPINVEST Immobilien AG, Grundstücke Nrn. 982 und 1683
→ Fläche von 968 m²
- Stockwerkeigentümer, Grundstück Nr. 3729
→ Fläche von 1'227 m²
- Gemeinde Emmen, Grundstücke Nrn. 4361 und 2321
→ Fläche von 933 m²

Die zwei Grundstücke der Gemeinde Emmen sollen von der Wohnbaugenossenschaft Emmen übernommen werden. Die Art der Abtretung (Verkauf oder Baurecht) ist zurzeit noch offen.



Abb. 2: Perimeter Bebauungsplan Meierhöfli Mett

2.3 Zusammenhang zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Gemeinde Emmen befindet sich im Prozess der Gesamtrevision der Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurde hierzu ein städtebauliches Gesamtkonzept (SGK) und ein 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 Gebiet des Bebauungsplans Meierhöfli Mett entlang der Seetalstrasse als Zentrumsort mit hoher Dichte vor, die restliche Fläche soll sich in ein urbanes Quartier mit hoher Dichte transformieren. Der nördliche Bereich entlang der Seetalstrasse des Bebauungsplans Meierhöfli ist im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in die spezielle Kernzone umgezont, die restliche Fläche der speziellen Wohnzone zugewiesen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 16. Dezember 2025 vom Einwohnerrat beschlossen, aktuell findet das Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat statt. Mit einer Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung ist im Laufe des Jahrs 2027 zu rechnen.

In der speziellen Kernzone und speziellen Wohnzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der gestützt auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 des neuen Bau- und Zonenreglements zu erarbeiten ist. Die Bebauung und die Gebäudeflächen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.

3. Planungsverfahren

• Verdichtungsstudie	Februar bis Dezember 2021
• Studienaufträge	Januar bis Oktober 2022
• Erarbeitung Richtprojekte	November 2022 bis September 2023
• Öffentliche Mitwirkung zu den Richtprojekten	20. Oktober bis 18. November 2023
• Erarbeitung Bebauungsplan	November 2023 bis März 2026
• Kantonale Vorprüfung	April bis August 2026
• Öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan	11. Mai bis 9. Juni 2026
• 1. Lesung im Einwohnerrat	15. September 2026
• Öffentliche Auflage	anschliessend
• 2. Lesung im Einwohnerrat, Beschlussfassung	anschliessend
• Referendumsfrist (60 Tage)	anschliessend
• Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

3.1 Verdichtungsstudie

Auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts der Gemeinde Emmen wurde als erstes eine Verdichtungsstudie erarbeitet. Die Verdichtungsstudie hatte das Ziel, die wichtigsten Rahmenbedingungen für die anschliessenden Studienaufträge festzulegen. Dabei wurden Aussagen zu den Themen Dichte und Höhe, Freiraum und Erschliessung, Bebauung und Nutzung gemacht. Erarbeitet wurde die Verdichtungsstudie durch das Architekturbüro Salewski & Kretz Architekten aus Zürich. Begleitet wurde die Erarbeitung durch ein breit abgestütztes Beurteilungsgremium aus Architekten, Landschaftsplanenden und Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde sowie der Grundeigentümerschaften.

3.2 Studienaufträge und Richtprojekte

Im Anschluss an die Verdichtungsstudie wurden basierend auf den daraus gewonnenen Erkenntnissen zwei Studienaufträge über die Teilbereiche Seetalstrasse und Fichtenstrasse durchgeführt. Daran teilgenommen haben jeweils fünf interdisziplinäre Teams, begleitet wurden die Verfahren analog der Verdichtungsstudie durch zwei breit abgestützte Beurteilungsgremien. Für den Teilbereich Seetalstrasse empfahl das Beurteilungsgremium das Siegerprojekt des Teams Duplex Architekten AG, Zürich, und Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich, zur Weiterbearbeitung. Für den Teilbereich Fichtenstrasse empfahl das Beurteilungsgremium das Siegerprojekt des Teams Meyer Gadiant Architekten, Luzern, und Vetsch Partner Landschaftsarchitekten, Zürich, zur Weiterbearbeitung. Im Anschluss an die Studienaufträge wurden die Siegerprojekte weiterentwickelt und detaillierter ausgearbeitet. Insbesondere die Umgebungsgestaltung sowie die Erdgeschosse wurden aufeinander abgestimmt. Die daraus entstandenen Richtprojekte dienten als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Nähere Informationen zu den Studienaufträgen sowie den Richtprojekten sind im Kapiteln 3.1 und 3.2 des Planungsberichts (siehe Beilage 3), den Schlussberichten zu Studienaufträgen (siehe Beilage 19 und 20), den Richtprojekten (siehe Beilage 4 bis 7) sowie den Projektwürdigungen (siehe Beilage 8) nachzulesen.

3.3 Öffentliche Mitwirkung zu den Richtprojekten

Am 19. Oktober 2023 wurden die Richtprojekte der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert. Vom 20. Oktober 2023 bis zum 18. November 2023 fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Neben vier Ortsparteien haben zwei Kommissionen sowie zwei juristische und zehn Privatpersonen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich aktiv einzubringen. Die vorgesehene Entwicklung wird von der Bevölkerung und Politik positiv gewürdigt und die hohe Qualität der Richtprojekte bestätigt (siehe Beilage 24).

3.4 Erarbeitung Bebauungsplan

Auf Grundlage der Richtprojekte wurde der Bebauungsplan Meierhöfli Metti erarbeitet. Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die folgenden Ziele erfüllt werden:

- hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- hohe Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zur Seetalstrasse
- durchgehende, öffentliche Wegverbindungen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen
- Siedlungsentwicklung nach innen
- nachhaltige und effiziente Energienutzung
- ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- nachhaltige Mobilität

Die Sonderbauvorschriften, der Situationsplan, der Planungsbericht sowie weitere Berichte und Nachweise bilden zusammen den Bebauungsplan Meierhöfli Metti. Die verschiedenen Bestandteile des Bebauungsplans Meierhöfli Metti und die Kernaussagen werden im Kapitel 3 des vorliegenden Berichts und Antrags präsentiert.

3.5 Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan wurde am 2. April 2026 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 18. Juni 2026 fand eine Bereinigungsbesprechung zwischen der Gemeinde Emmen und dem Kanton Luzern statt, in welcher die Anträge und Hinweise der kantonalen Fachstellen besprochen wurden. Im Vorprüfungsbericht vom 10. August 2026 (Beilage 22) wird der Bebauungsplan vom Kanton wie folgt gewürdigt: «Der Bebauungsplan Meierhöfli Metti überzeugt insgesamt durch eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität sowie eine klare Ausrichtung auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung an zentraler Lage. Insbesondere die differenzierte Höhenstaffelung, die sorgfältig gestalteten Freiräume sowie die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Seetalstrasse sind hinsichtlich der angestrebten Aufwertung positiv zu beurteilen».

Alle vorgenommenen Anpassungen aus der Vorprüfung sind im Planungsbericht unter Anhang 1 dokumentiert (siehe Beilage 3).

3.6 Öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan

Parallel zur kantonalen Vorprüfung fand die öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan vom 11. Mai 2026 bis 9. Juni 2026 statt. Es wurden Stellungnahmen von zwei Ortsparteien (Die Mitte und Grüne) sowie vom Quartierverein Meierhöfli und Umgebung eingereicht. Änderungen am Bebauungsplan wurden keine vorgenommen. Alle Eingaben sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt (siehe Beilage 23).

4. Bebauungsplan Meierhöfli Metti

Der Bebauungsplan Meierhöfli Metti wurde gemäss Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (§§ 65 - 71 PBG) erarbeitet und bildet die Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümerverbindlich, soweit sie nicht orientierenden oder hinweisenden Charakter haben.

4.1 Übersicht Inhalte

Der Bebauungsplan Meierhöfli Metti umfasst folgende, verbindliche Dokumente:

- Situationsplan vom 05.08.2026
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 05.08.2026

Folgende Dokumente sind wegleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 05.08.2026
- Richtprojekt Architektur Teilgebiet A (Seetalstrasse) vom 14.01.2026
- Richtprojekt Architektur Teilgebiet B (Fichtenstrasse) vom 16.01.2026
- Richtprojekt Freiraum Teilgebiet A (Seetalstrasse) vom 21.02.2024
- Richtprojekt Freiraum Teilgebiet B (Fichtenstrasse) vom 13.01.2026
- Richtprojekte Meierhöfli Metti, Projektwürdigungen Fachgremium vom 03.10.2023
- Mobilitätskonzept vom 16.01.2026
- Fachbericht Lärm Teilgebiet A und B vom 31.01.2024
- Risikobericht nach Störfallverordnung vom 23.01.2026 / rev. 05.08.2026
- Nachhaltigkeitskonzept vom 08.01.2024
- Geotechnisches Gutachten (Stufe Bebauungsplan) vom 07.03.2024 / rev. 26.03.2024
- Ver- und Entsorgungskonzept vom 30.01.2024 / rev. 08.09.2025
- Verkehrstechnische Nachweise Teilgebiet A und B vom 02.09.2025
- Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet A vom 14.01.2026
- Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet B vom 17.09.2023 / 16.01.2026
- Nachweis anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich vom 20.01.2026

- Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Seetalstrasse, Schlussbericht vom 12.10.2022
- Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Fichtenstrasse, Schlussbericht vom 19.10.2022
- Fachliche Stellungnahme Mitwirkung Baubereich F vom 08.07.2025
- Modell 1:500

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans Meierhöfli Metti aufgeführt. Für zusätzliche Informationen wird insbesondere auf die Sonderbauvorschriften (siehe Beilage 2), den Situationsplan (siehe Beilage 1) sowie den Planungsbericht (siehe Beilage 3) verwiesen.

4.2 Volumetrie

Gemäss den Zielsetzungen soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität schaffen. Die höchste bauliche Dichte soll dabei entlang der Seetalstrasse mit bis zu sieben Geschossen hohen Gebäuden erreicht werden. In der zweiten Baureihe sind Gebäude zwischen drei und sechs Geschossen geplant. Somit wird ein optimaler Übergang zu den angrenzenden Quartieren gewährleistet. Die zwei bestehenden, neugeschossigen Wohngebäude der Wohnbaugenossenschaft bleiben noch länger bestehen. Zukünftig wird ermöglicht, dass die beiden Gebäude durch eine zusätzliche Wohnung pro Geschoss ergänzt werden können. Ein neun- sowie zwei sechsgeschossige Neubauten entlang der Fichtenstrasse, welche die beiden bestehenden Längsbauten ersetzen, komplettieren das Areal. Sämtliche Vorgaben zur volumetrischen Ausgestaltung richten sich nach den Richtprojekten (siehe Beilagen 4 und 5). Für die künftige Bebauung des Gebietes Meierhöfli Metti wurden nachfolgende Grundsätze und Rahmenbedingungen definiert:

- Die Gebäude werden in Baubereichen bzw. Teilbaubereichen mit jeweils anrechenbaren Gebäudeflächen gesichert. Die vertikale Ausdehnung der Gebäude wird mit Höhenkoten in Meter über Meer (m. ü. M.) definiert. Die Flächen und Höhen sind im Situationsplan (siehe Beilage 1) wie auch in den Sonderbauvorschriften (siehe Beilage 2) festgelegt.
- Entlang der Seetalstrasse und bei den Eingängen zur Eschen- und Fichtenstrasse werden zur Erreichung der städtebaulichen Eingliederung Pflichtbaubereiche festgelegt.
- Wo Baubereiche aneinanderstossen (z.B. C1 und C2), wird die definitive Abgrenzung im Rahmen des Bauprojekts festgelegt. Dabei ist jeweils nur eine Vergrösserung der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) der tieferliegenden Teilbereiche durch eine flächengleiche Reduktion der zugehörigen und anstossenden höherliegenden Teilbereiche zulässig. Weiter muss zwischen zwei aneinanderstossenden Baubereichen eine höhenmässige Gebäudeabstufung von mindestens einem Geschoss eingehalten werden.
- Für jeden Baubereich wird eine maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) festgelegt und die minimale Ausnutzung langfristig sichergestellt. Es wird definiert, dass die maximal zulässige aGbF pro Baubereich maximal um 10% unterschritten werden darf und sie maximal mögliche Höhenkote höchstens um 4.00 m unterschritten werden darf.
- Im Baubereich L ist ein eingeschossiger Pavillon im Sinne eines Gemeinschaftsraumes zulässig.

4.3 Gestaltung

- Grundsätzlich sind alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Material- und Farbwahl, Gebrauchs- und ökologischem Wert ein architektonisch vielfältiges und lebendiges Quartier mit hoher Qualität entsteht. Die architektonischen Gestaltungsgrundsätze und Qualitäten der begleitenden Richtprojekte sind einzuhalten.
- Gegen die Seetalstrasse hin orientierte Fassaden sind zum Zweck einer guten Adressbildung repräsentativ und einladend zu gestalten.
- In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Zudem können Fassadenbegrünungen realisiert werden.
- In den Baubereichen A bis G, I und K sind die Dachabschlüsse als Flachdach zu gestalten. In den Baubereichen H und J ist die Dachform als Grabendach mit gleichförmigen Gräben und Firstrichtung quer zur Fichtenstrasse zu gestalten.
- Die Flachdachflächen der Teilbereiche A2, B4, C2, D2 und F2 dürfen als gemeinschaftliche Terrassen für die Bewohnenden und Beschäftigten des Gebäudes genutzt und gestaltet werden. Die Terrassenflächen sind möglichst flexibel und für Nutzer unterschiedlichen Alters zu gestalten. Die Dachterrassen sind zu einem Flächenanteil von mindestens 60 % intensiv zu begrünen.

4.4 Nutzung

Gemäss dem aktuellen Nutzungsmix der Richtprojekte sind im Endzustand rund 330 Wohnungen sowie ca. 1'000 m² Gewerbe-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Die verschiedenen Grundeigentümerschaften planen ein diverses Angebot an Wohnungen. Dabei wird es auch bei den Preisen eine Bandbreite geben. Mit Klein- und Paarwohnungen zu Familienwohnungen sowie für Wohngemeinschaften geeignete Einheiten werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen. Dadurch wird im Quartier Meierhöfli Metti eine gute soziale Durchmischung erreicht. Raum für Begegnung und Aktivitäten wird in den rund 350 m² gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wie dem Pavillon und den Quartier- und Multifunktionsräumen angeboten. Folgende Rahmenbedingungen werden verbindlich definiert:

- Für die Baubereiche A bis F gelten die Nutzungsbestimmungen der speziellen Kernzone. Die spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen zur Entwicklung eines urbanen Zentrums. Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.
- Für die Baubereiche G bis K gelten die Nutzungsbestimmungen der speziellen Wohnzone. In der speziellen Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.
- In den strassenseitigen und platzzugewandten Zugangsgeschossen der Baubereiche A, B, E und F sind folgenden Nutzungen zulässig: publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte; Dienstleistungsbetriebe; nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe; Gastgewerbebetriebe; Arbeitsräume; Veloabstellräume; Flächen für fahrzeugähnliche Geräte o. ä. in untergeordnetem Mass

- Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-/ Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen nur als Hochparterre-Lösung im Bereich Arbeits-/ Wohnnutzungen gemäss Situationsplan zulässig.
- Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen, wenn dieser stark vom begleitenden Richtprojekt abweicht.
- Für die Bewohnenden sind innerhalb der Baubereiche Gemeinschafts-/ Freizeiträume im Umfang von 1 m² pro Wohnung zu erstellen. Insgesamt ist innerhalb des Bebauungsplanperimeters mindestens ein Raum mit einer minimalen Grösse von 70 m² notwendig und ebenerdig zu erschliessen. Alle Gemeinschafts-/ Freizeiträume müssen mindestens mit einem Wasser- und Elektroanschluss ausgestattet sein. Die Gemeinschafts-/ Freizeiträume dürfen nicht dauerhaft belegt und vermietet werden.
- Sofern in einem Baubereich Wohnnutzungen realisiert werden, sind mindestens 25 % der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche Wohnen gegenüber der maximalen möglichen Hauptnutzfläche Wohnen gemäss der Bau- und Zonenordnung mit Stand vor der laufenden Ortsplanungsrevision als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Für die Grundstück Nrn. 982, 1680 (teilweise), 1683 und 3729 ist somit die 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone mit einer Ausnutzungsziffer von 0.80 massgebend, für die restlichen Grundstücke die 4-geschossige Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer von 0.65. Die Flächen werden im Rahmen der Mehrwertermittlung festgelegt.
Der Wert von 25% preisgünstiger Wohnraum ist gleich hoch wie für die Gestaltungsplangebiete gemäss Art. 51 Abs. 10 des neues Bau- und Zonenreglements.

4.4.1 Verkehr und Erschliessung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (siehe Beilage 9). Das Konzept verfolgt das Ziel, ein Mobilitätsangebot zu schaffen, welches den Bedürfnissen der Nutzenden, der Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Emmen gerecht wird. Aufgrund der zentralen Lage sollen insbesondere der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr gefördert werden, während dem motorisierten Individualverkehr eine untergeordnete Bedeutung zukommen soll. Das Mobilitätskonzept ist begleitend für die entsprechenden Bauprojekte und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weiter vertieft und angepasst. Die wichtigsten Rahmenbedingungen aus dem Mobilitätskonzept werden in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgehalten. Es sind dies unter anderem:

- Die Erschliessung der Baubereiche und der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr MIV sowie für die Anlieferung erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten.
- Vor dem Baubereich B gemäss Situationsplan ist eine Anlieferung im Einbahnverkehr sowie eine Zufahrt zu den Kurzzeitabstellplätzen zulässig.
- Die Erschliessung zur Einstellhalle für den Veloverkehr hat über Velorampen gemäss den im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Die Rampenneigung für den Veloverkehr beträgt max. 10 % Gefälle.
- Insgesamt sind zwischen mindestens 129 und maximal 259 Abstellplätze für Personenwagen (PW) zulässig. Davon sind mindestens vier Abstellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge zu erstellen.

- Alle Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100 % aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein.
- Über den ganzen Bebauungsplan sind mindestens 1'114 Veloabstellplätze zu realisieren. Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können maximal 50 % der Langzeitabstellplätze statt ebenerdig auch in den übrigen Geschossen angeordnet werden. Mindestens 50 % der Langzeitabstellplätze sind mit einem Elektroanschluss zu versehen.
- Insgesamt sind 334 m² nutzbare Flächen für fahrzeugähnliche Geräte innerhalb der einzelnen Gebäude oder in den Einstellhallen in der Nähe der Personenzugänge für die Wohnungen und für die Arbeitsnutzungen vorzusehen. Mindestens 50 % der Fläche für fahrzeugähnliche Geräte sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Die übrigen Flächen können bei guter Anbindung an einen Lift in Unter- oder Obergeschossen realisiert werden.
- Gemäss Situationsplan (siehe Beilage 1) gibt es diverse öffentliche Fusswegverbindungen.

4.5 Freiraum

Der Freiraum inklusiv der sozialräumlichen Aspekte ist integraler Bestandteil der Richtprojekte und ebenfalls begleitender Bestandteil zum Bebauungsplan. In den Sonderbauvorschriften werden konkrete Massnahmen festgelegt, welche den Freiraum sowie eine gute Freiraumqualität für die Nutzenden sichert. Folgende Punkte sind hervorzuheben:

- Die Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte zu gestalten. Das im Bebauungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist primär möglichst vor Ort zu bewirtschaften, dies zum Beispiel mit Rigolen und Mulden und des Weiteren mit einem hohen Anteil an sickerfähigen Belägen und Grünflächen. Wegflächen sind wo möglich über die Schulter zu entwässern.
- Sozialräumliche Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privacy, flexible Nutzungsformen sowie eine gute Orientierung und Zugänglichkeit generell sind im ganzen Bebauungsplanperimeter zu berücksichtigen.
- Der Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone» gemäss Situationsplan dient der Gestaltung der Strassenräume der Seetal-, Fichten- und Meierhöflistrasse.
- Der Bereich Freiraum 2 «Hof» gemäss Situationsplan dient als zentraler Grün- und Sozialraum für die Bewohnenden im Bebauungsplanperimeter. Er ist mit gemischten Baumarten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass er flexibel zahlreiche Nutzungsangebote aufnehmen kann (unter anderem Spielplatz, Spielwiesen).

- Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz A» liegt zwischen den Baubereichen A, B und C. In unmittelbarer Verbindung zur Seetalstrasse dient dieser als sozial belebter Aufenthaltsort für Beschäftigte und Bewohnende. Der Platz ist möglichst chaussiert und retentionswirksam mit Baumbepflanzungen sowie Erschliessungsflächen zu gestalten.
- Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz B» liegt zwischen den Baubereichen B, E und F und dient als Aufenthaltsraum und zur Erschliessung der angrenzenden Bauten. Die Flächen sind soweit möglich chaussiert und retentionswirksam zu gestalten. Die Gestaltung des Quartierplatzes hat mit einer Baumbepflanzung zu erfolgen.
- Die Bereiche Freiraum 3 «Quartierplatz C» und «Quartierplatz D» dienen als siedlungsinterner Freiraum und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden. In diesem Bereich sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.
- Der Bereich Freiraum 4 «Garten B» dient den privaten Aussenflächen des Baubereichs B und als Abgrenzung zum Freiraum «Hof» und zu den Nachbarn. Er ist begrünt zu gestalten, innerhalb des Bereichs sind private Aussenflächen als Veranden oder Rasenflächen (Garten) für die angrenzenden Wohnnutzungen, Aussentreppen sowie Schnithecken bis max. 1.80 m Höhe über dem angrenzenden Terrain des Freiraums 2 «Hof» zulässig.
- Die Bereiche Freiraum 4 «Garten N» dient den privaten Aussenflächen der Baubereiche H und J entlang der Fichtenstrasse. Die Aussenraumgestaltung ist soweit möglich mit entsiegelten Flächen sowie einem Grünflächenanteil von min. 50 % zu gestalten. Abgrenzungen mit Schnithecken mit Höhen von bis max. 1.00 m zur Fichtenstrasse und bis max. 1.80 m zwischen Nachbarn sind zulässig.
- Die Bereiche Freiraum 4 «Garten H» und «Garten J» dienen als private Sitzplätze für die Nutzer der zugehörigen Gebäude. Sie dürfen direkt von den angrenzenden Erdgeschossnutzungen bzw. Baubereichen erschlossen werden. Der Sichtschutz zum Bereich Freiraum 2 «Hof» kann mit Vegetationsinseln erfolgen. Die Vegetationsinseln müssen sich an die Gestaltung des Hofes anlehnen. Abgrenzungen mit baulichen Einfriedungen wie Sichtschutzelemente, Trennwände, Zäune oder anderweitig optisch abschliessende Elemente vom «Hof» sind nicht zulässig.
- Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Bäume, Stauden und Pflanzen zu verwenden, invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. Für sämtliche anzupflanzenden Bäume gilt ein Stammumfang von mindestens 21 cm.

4.6 Umwelt

- Neubauten sind nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, SIA 390/1 Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden, SNBS Gold und SNBS Areal oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.
- Für die Baubereiche A bis F (bzw. das Teilgebiet A) kommen die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES III) zur Anwendung, für die Baubereiche G bis L die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES II). Die Vereinbarkeit von Wohnnutzungen mit den Lärmschutzvorgaben wurde im Rahmen eines Lärmgutachtens (siehe Beilage 10) nachgewiesen.

- Die Entwässerung ist nach den Grundsätzen Verdunstung-Nutzung-Versickerung zu planen und zu realisieren.
- Für die Abfallentsorgung (das heisst Kehrricht, Papier, Karton) der Baubereiche A bis D und G bis K sind gemeinsame Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zu erstellen. Zusätzliche Container für Gewerbeabfall und für Grüngut sind an den Standort der Unterflur-Sammelstellen anzugliedern.
- Für die Risikoeinschätzung zum Schutz vor Störfällen ist der Risikobericht zum Bebauungsplan (siehe Beilage 11) begleitend. Aufgrund der darin ausgewiesenen Nutzungen ist das Störfallrisiko tragbar. Massnahmen zum Schutz vor Störfällen sind freiwillig.
- Beim ersten Baugesuch der Baubereiche G bis K ist über diesen Perimeter ein Bodenschutzkonzept gemäss kantonalen Vorgaben zu erstellen.
- Für die beiden Betriebsstandorte Nrn. 1024B0013 und 1024B0084 mit der Beurteilung «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» ist mit den jeweiligen Baugesuchen ein Aushub- und Entsorgungskonzept gemäss kantonalen Vorgaben zu erstellen.

4.7 Etappierung

Das Bebauungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden. In jeder Etappe ist die Freiraumgestaltung gemäss Etappenbegrenzungsplan gemäss Sonderbauvorschriften (siehe Beilage 2) zusammen mit den Bauten auszuführen. Die Umgebungsgestaltung ist in jeder Etappe so weit wie möglich fertigzustellen und die Übergangsbereiche sind so zu gestalten, dass eine spätere Fortsetzung nahtlos möglich ist.

4.8 Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitätsanforderungen in diesen Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorzulegen. Weisen die Bauprojekte dieselben städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten wie die Richtprojekte auf, sind diese durch die Stadtbildkommission in ihrem Bericht zu bestätigen. Der Bericht der Stadtbildkommission muss mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden. Liegen aus Sicht der Stadtbildkommission bei Bauprojekten wesentliche Verminderungen gegenüber den städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Richtprojekte vor, kann der Gemeinderat zu Bauprojekten bei zwei negativen Stellungnahmen durch die Stadtbildkommission auf deren Empfehlung hin ein qualitatives Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams sowie einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen.

5. Prognosen 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.

Gemäss dem Richtprojekt sind auf dem Areal Meierhöfli Metti rund 330 Wohnungen vorgesehen. Im Bestand sind es heute knapp 130 Wohnungen.

Gemäss dem Bebauungsplan sind maximal 259 Abstellplätze für Personenwagen möglich. Mit dem Mobilitätskonzept kann aufgezeigt werden, dass der Mehrverkehr vom übergeordneten Strassennetz verarbeitet werden kann.

Die Auswirkungen betreffend den Schulraum sind in der aktuellen Überarbeitung der Schulraumplanung berücksichtigt worden. Die Anzahl Schülerinnen und Schüler hängt stark vom Wohnungsmix ab, welcher sich in der Weiterbearbeitung noch ändern kann.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung werden von den Grundeigentümerschaften übernommen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass sich für die Gemeinde Emmen aufgrund der Arealentwicklung Meierhöfli Metti die Chance ergibt, das Gebiet so weiterzuentwickeln, dass zukünftig ein nachhaltiger Lebensraum von hoher Qualität entsteht.

6. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans 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 Bebauungsplans mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen. Bis zur 2. Lesung im Einwohnerrat wird die Mehrwertermittlung durchgeführt.

7. Antrag an den Einwohnerrat

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Genehmigung des Bebauungsplans Meierhöfli Metti mit Situationsplan und Sonderbauvorschriften.
2. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 19. August 2026

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Bebauungsplan Meierhöfli Metti:

1. Situationsplan vom 05.08.2026
2. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 05.08.2026

Wegleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

3. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 05.08.2026
4. Richtprojekt Architektur Teilgebiet A (Seetalstrasse) vom 14.01.2026
5. Richtprojekt Architektur Teilgebiet B (Fichtenstrasse) vom 16.01.2026
6. Richtprojekt Freiraum Teilgebiet A (Seetalstrasse) vom 21.02.2024
7. Richtprojekt Freiraum Teilgebiet B (Fichtenstrasse) vom 13.01.2026
8. Richtprojekte Meierhöfli Metti, Projektwürdigungen Fachgremium vom 03.10.2023
9. Mobilitätskonzept vom 16.01.2026
10. Fachbericht Lärm Teilgebiet A und B vom 31.01.2024
11. Risikobericht nach Störfallverordnung vom 23.01.2026 / rev. 05.08.2026
12. Nachhaltigkeitskonzept vom 08.01.2024
13. Geotechnisches Gutachten (Stufe Bebauungsplan) vom 07.03.2024 / rev. 26.03.2024
14. Ver- und Entsorgungskonzept vom 30.01.2024 / rev. 08.09.2025
15. Verkehrstechnische Nachweise Teilgebiet A und B vom 02.09.2025
16. Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet A vom 14.01.2026
17. Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet B vom 17.09.2023 / 16.01.2026
18. Nachweis anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich vom 20.01.2026
19. Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Seetalstrasse, Schlussbericht vom 12.10.2022
20. Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Fichtenstrasse, Schlussbericht vom 19.10.2022
21. Fachliche Stellungnahme Mitwirkung Baubereich F vom 08.07.2025

Zusätzliche Beilagen

22. Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 10.08.2026
23. Mitwirkungsbericht zum Bebauungsplan vom 05.08.2026
24. Mitwirkungsbericht Richtprojekt vom 01.04.2026

Folgende Unterlagen sind unter <https://www.emmen.ch/geschaefte> 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 Meierhöfli Metti unter <https://mitwirken.emmen.ch/meierhoefli-metti/> abrufbar.

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