

Gemeinde Emmen



Bebauungsplan Meierhöfli Metti Mitwirkungsbericht

5. August 2026



Teilnehmende

Zwei Ortsparteien (Die Mitte und Grüne)
Quartiersverein Meierhöfli und Umgebung

Stellungnahmen

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
1 Die Mitte	Der Bebauungsplan entspricht aus unserer Sicht dem Grundsatz der Raumplanung mit Verdichtung nach Innen - insbesondere an solch zentraler Lage. Weiter beurteilen wir die verbesserte Durchwegung bzw. die Durchgängigkeit mit der Gestaltung und Begrünung der Freiräume für die Bewohnenden aus dem Quartier als grossen Mehrwert. Das Mobilitätskonzept mit den vorgesehenen Parkplätzen und Veloabstellplätzen ist sinnvoll und zweckmässig.	Wir dankend zur Kenntnis genommen.
2 Die Mitte	Die Vorgaben mit Bezug zur Nachhaltigkeit haben aus unserer Sicht noch Potential. Wir bedauern, dass im Bebauungsplan kein Label wie z.B. SNBS Gold für die Bauten angestrebt wird.	In Art. 34 der Sonderbauvorschriften werden die erhöhten Energieanforderungen verbindlich eingefordert. Art. 34 lautet wie folgt: <i>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.</i>
3 Grüne	Die Grünen Emmen begrüssen die sorgfältige Planung im Gebiet Meierhöfli Metti und die Zusammenarbeit der verschiedenen Grundstückbesitzer und der Gemeinde bei der Erarbeitung der Richtprojekte und des Bebauungsplans sehr. Den Bebauungsplan finden wir grundsätzlich sehr positiv – er ist eine grosse Chance für eine Aufwertung des Quartiers. Er bringt eine sinnvolle und	Wir dankend zur Kenntnis genommen.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
	standortgerechte Verdichtung, während gleichzeitig die Grünräume erhalten und aufgewertet werden. Dadurch entstehen attraktive Freiräume. Insbesondere begrüssen wir die Durchgängigkeit und Durchwegung des Gebiets, die geplanten Quartierplätze und den Pavillon als neues «Herzstück» einer erneuerten Überbauung. Ausserdem finden wir es lobenswert, dass die Erneuerung in Etappen geplant wird, was Zwischenlösungen für bestehende Mieter erlaubt. Auch ist es gut, dass der Bau erst nach der Schulhauserweiterung beginnt, damit sich Lärm und Baustellenverkehr nicht zu stark kumulieren. Ebenfalls sehr positiv finden wir, dass viel Grün geplant ist, viele grosse Bäume vorgesehen sind und die Versiegelung minimiert werden soll. Die Erweiterung der bestehenden Hochhäuser um eine zusätzliche Wohnung pro Stock ergibt eine sinnvolle «Vervollständigung» des Grundrisses und zusätzlichen Wohnraum bei minimalem zusätzlichem Fussabdruck. Der geplante weitergehende Energiestandard wird ebenfalls begrüsst, auch wenn die Bauherren bei der konkreten Wahl des Standards fast zu viel Flexibilität haben.	
4 Grüne	Für die zentral gelegene und sehr gut mit ÖV und für den Velo- und Fussverkehr erschlossene Lage ist die Anzahl der erlaubten bzw. vorgesehenen Parkplätze mit 259 PP aus unserer Sicht deutlich zu hoch. Zwar wurde das Maximum aufgrund der Lage und Erschliessung um rund 30 % reduziert – aus unserer Sicht wäre an dieser Lage aber eine Reduktion um mindestens 50 % sinnvoll.	Gemäss dem rechtskräftigen Parkplatzreglement können innerhalb des Bebauungsplanperimeters pro Wohnung 0.3- 1.0 Abstellplätze für die Bewohnenden erstellt werden. Mit dem Bebauungsplan wird ein Wert von 0.3 – 0.7 pro Wohnung festgelegt. Aus Sicht des Gemeinderates sind maximal 0.7 Abstellplätze pro Wohnung ein guter Wert. Eine Mehrheit der Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden wird so zwangsläufig zu Fuss, mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehr abgedeckt werden, was positiv zu werten ist. An der Anzahl Abstellplätze wird keine Korrektur nach unten vorgenommen.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
5 Grüne	Im Bebauungsplan ist bei Wohnnutzung ein Anteil von mindestens 25 % als preisgünstiger Wohnraum vorgesehen. Angesichts des erheblichen Mehrnutzens für die Grundeigentümer durch den Bebauungsplan sollte aus unserer Sicht ein höherer Prozentsatz (ca. 40-50 %) vorgegeben werden.	Der Anteil von 25 % entspricht einem Wert, welcher politisch von einer Mehrheit getragen wird (siehe Bebauungsplan Schützenmatt). Auch entspricht die Regelung Art. 51 Abs. 10 des neuen Bau- und Zonenreglements, welche bei Gestaltungsplänen ab einer Fläche von 6'000 m ² angewendet wird. Eine Anpassung des Wertes wird nicht vorgenommen.
6 Grüne	Trotz der verlangten Begrünung und Bepflanzung des Areals fehlen im Bebauungsplan Vorgaben zur Fassadenbegrünung. Insbesondere die drei Hochhäuser (Baubereiche G, I und K) würden sich für eine Fassadenbegrünung wie z.B. bei den Suurstoffi-Hochhäusern in Rotkreuz eignen. Daher würden wir hier Vorgaben für eine minimale Fassadenbegrünung begrüßen.	Fassadenbegrünungen über mehrere Geschosse werden in der Fachwelt kontrovers diskutiert. Sie werden vorwiegend an Orten eingesetzt, wo es im Aussenraum wenig bis gar keinen Platz für Grün gibt. Beim Bebauungsplan Meierhöfli Metti ist der Grünanteil in der Umgebung sehr hoch. Aus diesem Grund verzichtet der Gemeinderat darauf, Fassadenbegrünungen verbindlich vorzuschreiben.
7 Grüne	Beim Wohnungsmix sind als grösste geplante Wohnungen 4.5-Zimmer-Wohnungen geplant. Für Familien wären aus unserer Sicht einige 5.5-Zimmer-Wohnungen zu begrüßen – auch im Hinblick z.B. auf Home-Office. Dabei wären auch eher kleinere Zimmergrößen möglich.	Gemäss den Grundeigentümerschaften werden in Emmen kleinere und mittlere Wohnungen am stärksten nachgefragt. Das entspricht der demografischen und sozialräumlichen Entwicklung mit zunehmend mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten. Der vorgesehene Mix von 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen gemäss Richtprojekt bildet diese Nachfrage bewusst breit ab und schliesst mit den 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen auch Familien und grössere Haushalte ein. Mit Art. 14 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Wohnungsmix festlegen, sofern dieser stark vom begleitenden Richtprojekt abweicht. Auf das verbindliche Vorschreiben von 5.5-Zimmer-Wohnungen verzichtet der Gemeinderat.
8 QV Meierhöfli und Umgebung	Der Vorstand des Quartiersvereins Meierhöfli und Umgebung freut sich, dass in Zusammenarbeit von Gemeinde, Liegenschaftsbesitzern und Wohnbaugenossenschaft Emmen ein sehr durchdachter Bebauungsplan entstanden ist.	Wir dankend zur Kenntnis genommen.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
	Ebenfalls schätzen wir, dass insbesondere die Mieterinnen und Mieter der Wohnbaugenossenschaft Emmen frühzeitig informiert wurden und sich durch die etappierte Bauweise Übergangslösungen ergeben für Menschen, die im Quartier wohnen bleiben wollen. Wir sind dankbar, dass die Bauphase nicht mit der Erweiterung der Schule oder des Fernwärmenetzes zusammenfällt. Das hält den Lärm und den Baustellenverkehr auf einem erträglichen Niveau. Wir glauben, dass folgende Punkte einen Mehrwert für dieses Teilgebiet unseres Quartiers bringen werden: - Die öffentlichen Wege durchs Quartier ermöglichen attraktive, schattige und sichere Verbindungen für Fussgänger, insbesondere Kinder. - Die starke Begrünung und Entsiegelung schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und fördert ein angenehmes Mikroklima auch an heissen Tagen. Ebenso ist das Wasserbecken ein sehr schönes Element und trägt u.a. zur Biodiversität bei (Trinkwasser für Singvögel). - Es gibt nicht nur einzeln verstreute Spielelemente (vgl. Negativbeispiel Feldbreite) sondern auch einen grossen zentralen Spielplatz mit u.a. Kletterstrukturen, Sandkasten etc. Auch freie Spielwiesen sind geplant (und eine Schotterrasenfläche zum Boule spielen?). - Der vielseitig nutzbare Pavillon der Wohnbaugenossenschaft als Herzstück ist toll und wertvoll fürs Zusammenleben im Quartier, für uns Vereine und Privatpersonen.	

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
	- Da es mindestens vierteljährlich zum Verkehrskollaps kommt auf der Seetalstrasse, begrüssen wir die reduzierte Anzahl Parkplätze pro Wohnung. So wird vermieden, dass das Verkehrsaufkommen durch die Verdichtung weiter steigt. Zudem gibt es viele Veloabstellplätze, auch gedeckte.	
9 QV Meierhöfli und Umgebung	Sanierungen und Neubauten erhöhen die Wohnungspreise jeweils stark. Trotzdem hoffen wir, dass möglichst viel bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt/ geschaffen wird (mehr als der Mindestanteil von 25%).	Der Anteil von 25 % entspricht einem Wert, welcher politisch von einer Mehrheit getragen wird (siehe Bebauungsplan Schützenmatt). Auch entspricht die Regelung Art. 51 Abs. 10 des neuen Bau- und Zonenreglements, welche bei Gestaltungsplänen ab einer Fläche von 6'000 m² angewendet wird. Eine Anpassung des Wertes wird nicht vorgenommen.
10 QV Meierhöfli und Umgebung	Nur vereinzelt können zu 4.5 Zimmer Wohnungen Zimmer dazu gemietet werden. Für Familien sollten von vornherein auch 5.5 Zimmer Wohnungen geplant werden (evtl. mit Schiebetüren teilbare Räume oder kleinere Zimmer).	Gemäss den Grundeigentümerschaften werden in Emmen kleinere und mittlere Wohnungen am stärksten nachgefragt. Das entspricht der demografischen und sozialräumlichen Entwicklung mit zunehmend mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten. Der vorgesehene Mix von 1.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen gemäss Richtprojekt bildet diese Nachfrage bewusst breit ab und schliesst mit den 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen auch Familien und grössere Haushalte ein. Mit Art. 14 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Wohnungsmix festlegen, sofern dieser stark vom begleitenden Richtprojekt abweicht. Auf das verbindliche Vorschreiben von 5.5-Zimmer-Wohnungen verzichtet der Gemeinderat.
11 QV Meierhöfli und Umgebung	Das Gebiet ist maximal gut erschlossen mit ÖV, schön flach und alle Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuss erreichbar. Das Quartier ist deshalb auch für Personen mit Mobilitätseinschränkungen sehr geeignet. In den Wohnungen der Wohnbau-	Das Anliegen wird erkannt und den Grundeigentümerschaften mitgeteilt. Jedoch ist es nicht stufengerecht, dies als Vorgabe im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festzulegen.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats
	genossenschaft leben bereits jetzt viele Menschen mit hohem Alter. Es wäre wünschenswert, dass Hauseingangstüren und Türen zu den Tiefgaragen mit einer Türautomatik ausgestattet werden oder mit wenig Kraft leicht zu öffnen sind (für Nutzerinnen von Rollatoren oder Rollstuhlfahrer).	