



## Motion

### 02/15 betreffend JA zum Verkauf der Herdschwand – JA zu Anpassungen beim Riegelbau „Neuschwand“

#### I. Ausgangslage

##### a) In mehreren Schritten zum Verkauf

Am 8. März 2015 stimmen die Emmerinnen und Emmer über den Vorvertrag über den Abschluss eines Kaufvertrags betreffend die Herdschwand ab. Bei dieser Abstimmung geht es noch nicht um das konkrete Projekt; die Vorgaben für die Überbauung werden erst in einer späteren Phase erstellt. Der Einwohnerrat entscheidet nach der Abstimmung vom 8. März 2015 einerseits über eine projektbezogene Umzonung und andererseits über den Bebauungsplan „Neuschwand“. Erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung und des Bebauungsplans wird die Herdschwand verkauft. Der Verkaufspreis errechnet sich dann gestützt auf die anrechenbare Geschossfläche gemäss Bebauungsplan; dies im Vorvertrag unter Ziff. 14 lit. b entsprechend vorgesehen.

##### b) Entscheidendes Umzonungs- und Bebauungsplanverfahren

Der Einwohnerrat hat im Rahmen des Zonenplan- und Bebauungsplanverfahrens die Gelegenheit, gezielte raumplanerische Vorgaben einzubringen. Der Vorvertrag, über den die Stimmberechtigten abstimmen, sieht dies ausdrücklich vor (beispielsweise Ziff. 4, 7 oder 14 des Vorvertrags). Sowohl gegen die Umzonung als auch gegen den Bebauungsplan kann das Referendum ergriffen werden. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Emmen haben somit das letzte Wort. Letztlich ist das Umzonungs- und Bebauungsplanverfahren deshalb viel entscheidender als die Abstimmung vom 8. März 2015. Der Einwohnerrat ist gefordert, eine nachhaltige Planung zu verabschieden.

#### II. Mögliche Projektanpassungen

##### a) Optimierungspotential beim Riegelbau

In einem Teil der Bevölkerung stösst vor allem der Riegelbau „Neuschwand“ auf Widerstand. Die Dimension dieser Baute wird kritisiert. Auch die Jury stellte anlässlich des Projektwettbewerbs fest, dass die Höhe des Riegelbaus problematisch sei (vgl. S. 6 des Berichts 40/14 an den Einwohnerrat Emmen): „Seine vorgeschlagene Höhe sollte eventuell noch einmal überprüft werden, behindert dies doch teilweise die Wohngebäude in seinem Rücken stark.“

Der Riegelbau nimmt eine wichtige Funktion ein, in dem er die dahinterliegenden Gebäude vor Lärm schützt. Der Bau ist indessen relativ hoch und der Abstand zu den dahinterliegenden Nachbargebäuden gering. Diese Gebäude verlieren dadurch an Attraktivität.

Zudem ist festzustellen, dass die Ausnützung beim Projekt verhältnismässig hoch ist. Angesichts des Bevölkerungswachstums in Emmen erscheint eine kleine Reduktion der anrechenbaren Geschossfläche zweckmässig zu sein. Ohne Projektanpassung besteht letztlich das Risiko, dass ein Referendum gegen den Bebauungsplan gute Chancen hat.

#### b) Konsequenzen bei einer Projektanpassung

Durch eine Projektanpassung wird weder der Vorvertrag noch der Verkauf in Frage gestellt. Es ist jedoch mit einem etwas tieferen Verkaufserlös zu rechnen, da der Kaufpreis an die Ausnützung gekoppelt ist. Im Sinne einer nachhaltigen Raumplanung in der Gemeinde Emmen ist dies in Kauf zu nehmen. Zum einen führt ein redimensioniertes Projekt auch zu einem geringeren Infrastrukturbedürfnis (Verkehr, Schule, Verwaltung, etc.). Zum anderen wird die Überbauung aufgewertet und ist dadurch auch für gute Steuerzahler attraktiv. Emmen ist angesichts der finanziellen Lage auf neues Steuersubstrat angewiesen. Mittelfristig zahlt sich eine Projektanpassung somit aus.

#### III. Forderung

Der Gemeinderat wird aufgefordert, bei der projektbezogenen Umzonung und im Bebauungsplanverfahren eine Anpassung beim Riegelbau des Projekts „Neuschwand“ einzuleiten. Im Bebauungsplan ist beispielsweise die Höhe des Riegelbaus um ein Stockwerk zu reduzieren, der Abstand zwischen Riegelbau und den dahinerliegenden Gebäuden zu erhöhen oder der Riegel ganz grundsätzlich aufzubrechen.

Emmenbrücke, 9. Februar 2015

Im Namen der CVP Fraktion

Christian Blunsi