



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

02/15 Motion Christian Blunschli namens der CVP Fraktion vom 9. Februar 2015 betreffend JA zum Verkauf der Herdschwand – JA zu Anpassungen beim Riegelbau "Neuschwand"

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut der Motion

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 dahinterliegenden Gebäuden zu erhöhen oder der Riegel ganz grundsätzlich aufzubrechen.

B. Stellungnahme des Gemeinderates

Einleitung

Der Prozess zur Bestimmung der künftigen Nutzung des frei werdenden Areals Herdschwand ist seit dem Entscheid des Umzugs des Betagtenzentrums Herdschwand ins neue Betagtenzentrum Emmenfeld im Jahre 2012 im Gang. Der Gemeinderat beschloss in der Folge eine Vorgehensstrategie, die im Wesentlichen aus zwei Phasen besteht.

Für detailliertere Angaben zu den bereits abgeschlossenen Arbeitsschritten verweist der Gemeinderat an dieser Stelle auf die Erläuterungen in der Botschaft 40/14 betreffend *Genehmigung des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages (Veräusserung Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25, Betagtenzentrum Herdschwand* sowie auf die Botschaft zur Volksabstimmung vom 8. März 2015 zwecks *Veräusserung Oberhofstrasse 23/25 Betagtenzentrum Herdschwand (Genehmigung Vorvertrag und Auftragserteilung an Gemeinderat)*. Einwohnerrat und Bevölkerung haben in den Abstimmungen jeweils die vom Gemeinderat verfolgte Strategie unterstützt.

Die erste, bereits abgeschlossene, Phase hatte zum Ziel, die künftige Nutzung der Herdschwand zu definieren und wurde im Rahmen eines Investorenwettbewerbs durchgeführt. In der zweiten Phase wird das Siegerprojekt in rechtsverbindliche, projektbezogene Planungsinstrumente (Umzonung, Richtplan, Bebauungsplan) überführt. Dieses Vorgehen schafft Planungssicherheit und Transparenz, da das Konzept für die Bebauung bereits vor der rechtlichen Sicherung bekannt ist und es schafft - wie im Rahmen dieser Motion geschehen - frühzeitig Möglichkeiten zur Meinungsbildung und Mitwirkung.

Diesen Aspekten wurde im Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags zwischen der Gemeinde Emmen und der Losinger Marazzi AG 2014 die notwendige Beachtung geschenkt.

Wie die Motionäre richtig feststellen, hat sich die Wettbewerbsjury in ihrer Würdigung des Siegerprojekts insbesondere zur Höhe des fünfgeschossigen Zeilenbaus an der östlichen Hangkante (nachfolgend Riegelbau genannt) dahingehend geäußert, dass dessen Höhe noch einmal überprüft werden solle. Neben der Motion aus dem Einwohnerrat war die Empfehlung der Jury ein weiterer Grund, im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans die Höhe des Zeilenbaus nochmals zu überprüfen und die gesamte Dichte des Siegerprojekts einer Überarbeitung zu unterziehen.

Im Sinne der Ergebnisse dieser Überarbeitung werden die Forderungen der Motionäre bezüglich des Riegelbaus behandelt. Nachfolgend die Antworten zu den Forderungen.

Zu den Forderungen

Grundsätzliches

Das überarbeitete Baukonzept sieht eine Bebauung mit neu etwa 157 neuen Wohneinheiten vor, die Bezug nimmt auf den Übergang zwischen grossmassstäblichen Bauten im Osten, auf das kleinteilige Einfamilienhausquartier im Westen und den Terrainanstieg des Grundstücks.

a) Reduktion der Höhe des Riegelbaues um ein Stockwerk

Die östliche Bauzeile entlang des Einkaufszentrums hat die wichtige Funktion, einen Abschluss der Wohnsiedlung zum angrenzenden Gebiet des Einkaufszentrums zu bilden. Wohnbauten mit drei oder vier Vollgeschossen gehören zu den üblichen Gebäudehöhen von Mehrfamilienhäusern in Agglomerationsgemeinden - mit Tendenz zu höheren Bauten. Die Überbauung Neuschwand hat zwei bis fünf Vollgeschosse aufgewiesen, wobei die fünf Vollgeschosse auf den Zeilenbau (Riegelbau) beschränkt waren. Durch seine Länge (140 m) wirkte der Baukörper sehr massiv. Die Arbeitsgruppe zur Erstellung des Bebauungsplanes hat aufgrund eines Variantenstudiums

beschlossen, den Riegelbau in seiner Höhe zu staffeln und das fünfte Vollgeschoss durch ein Attikageschoss zu ersetzen. Das Gebäude wird damit nicht nur in der Fassade bewusster und kleinteiliger strukturiert, sondern auch in der Höhenentwicklung differenzierter gestaltet. Der Riegelbau wirkt dadurch tiefer und kleinteiliger. Gleichzeitig gewinnt das Wohnangebot im Riegelbau an zusätzlicher Qualität (Dachterrassen). In der ganzen Überbauung sind die Wohnbaudichte, die Gebäudevolumen, die architektonische Struktur und die Freiräume nach der Überarbeitung ausgewogener und sie schaffen die Voraussetzungen für eine gute Wohnqualität.

b) Erhöhung des Abstandes zwischen Riegelbau und dahinterliegenden Gebäuden

Die Abstände zwischen den Bauten variieren stark, sowohl zwischen den Einzelbauten untereinander als auch zwischen Einzelbauten und Zeilenbau. Die Punktbauten sind leicht zueinander versetzt. Die Abstände zwischen den Bauten betragen zwischen 11.6 Meter bis 14 Meter (im Planungsbericht steht: 8 Meter bis 15 Meter), einschliesslich der Balkone. Die Wohnungen in den Punktbauten haben ihre Wohnbereiche an den Gebäudeecken und orientieren sich immer nach zwei Seiten. Wohnräume und Balkone im Zeilenbau sind Richtung Süd leicht abgedreht; dadurch entsteht eine Wohnfassade, die stark gegliedert ist. Aufgrund der Wettbewerbskritik wurde ein Gebäudekörper weggelassen und die Einzelbauten so auf sechs Häuser reduziert. Diese Verbesserung ist im vorliegenden Konzept spürbar und die Abstände wurden entsprechend vergrössert. Mit dem Bebauungsplan liegt nun ein ortsbauliches Konzept vor, bei dem die Baudichte, die Abstände und Freiräume sowie die Wohnqualität gut aufeinander abgestimmt sind.

c) Aufbrechen des Riegelbaues

Eine Aufteilung des Riegelbaus in drei Einzelbauten wurde geprüft und aus folgenden Gründen verworfen: Die Zwischenräume, die entstehen, sind aus Richtung Westen, aus dem Inneren der Überbauung, optisch kaum wirksam. Die Zwischenräume schaffen jedoch unliebsame Lärmkorridore gegenüber den Einkaufszentren und sie beeinträchtigen unnötig das Wohnumfeld im inneren, ruhigen Bereich der Siedlung. Durch die Reduktion der Gebäudehöhe (siehe Forderung a.) verliert eine zusätzliche Unterbrechung der Gebäudezeile an Bedeutung.

Erwägung

Der Gemeinderat unterstützt die Anpassungen, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans gegenüber dem Siegerprojekt gemacht wurden. Gesamthaft wird die Zahl der Punktbauten dadurch von sieben auf sechs reduziert, sodass die Abstände zwischen den Bauten generell erweitert werden. Die Gebäudehöhe des Zeilenbaus wird im Sinne der Motion verringert (neu vier Vollgeschosse mit Attika, statt fünf Vollgeschosse). Das Konzept wird dadurch im Sinne der Motion angepasst. Auf eine Unterbrechung der Bauzeile wird aber verzichtet; eine solche Unterbrechung würde nicht zu einer Verbesserung der Wohnqualität oder des Ortsbilds beitragen. Wohnbaudichte und Gebäudevolumen werden gegenüber dem bisherigen Projekt in einem vertretbaren Ausmass verringert.

Kosten

Wie bereits erwähnt ist der Umgang mit Abweichungen von dem in der Botschaft vorgestellten Siegerprojekt Neuschwand im Vorvertrag zwischen der Gemeinde Emmen und der Losinger Marazzi AG vom November 2014 geregelt (Botschaft 14/40 unter 6. Kaufpreis, Seite 7/8). Die vom Gemeinderat beschlossene Abweichung beim Riegelbau hat somit Auswirkung auf den Verkaufserlös der Herdschwand. Die realisierbare Geschossfläche (GF) gemäss Vorvertrag reduziert sich insgesamt um rund 820 m². Gemäss Vereinbarung reduziert sich damit der Verkaufspreis pro m². Insgesamt reduziert sich der Erlös der Gemeinde Emmen um rund CHF 820'000.00. Da erst der Bebauungsplan vorliegt und noch nicht die konkreten Pläne für die Baueingabe, lassen sich die Zahlen noch nicht exakt definieren.

Schlussfolgerung

Der Gemeinderat ist bereit, die Motion entgegenzunehmen. Die geforderten Anpassungen beim Riegelbau wurden überprüft und sind bereits in der vorgestellten Weise in die Planungsinstrumente eingeflossen (Attikageschoss statt durchgehendes fünftes Vollgeschoss).

Emmenbrücke, 19. August 2015

Für den Gemeinderat

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber