



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

24/11 Beantwortung der Motion vom 22. März 2011 von René Gmür, Rita Amrein und Marta Eschmann namens der CVP Fraktion betreffend Rahmenbedingungen bei Neueinzonungen von Bauland

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Am 22. März 2011 reichten René Gmür, Rita Amrein und Marta Eschmann namens der CVP Fraktion eine Motion ein mit der Forderung, eine Revision des Bau- und Zonenreglements auszuarbeiten, wonach Neueinzonungen von grösseren und zusammenhängenden Gebieten ab ca. 2'500 m² nur noch erfolgen können:

- Nach Vorliegen eines vom Grundeigentümer erstellten, vom Gemeinderat bewilligten und für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans bzw. des Bauprojektes verbindlichen Bebauungskonzeptes
- Nach Vorliegen eines umfassenden Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer, welcher folgende Punkte regelt:
 - Übernahme der mit der Erschliessung des Grundstückes und der Erstellung der Infrastruktur entstehenden Kosten;
 - Festlegung einer Frist, innerhalb welcher die Überbauung zu realisieren ist;
 - Vollzugs- und Sanktionierungsinstrumente.

2. Zur Forderung der Postulanten

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist eine Neueinzonung ein weitgehend standardisierter Verfahrensablauf mit einem Gemeinderatsentscheid, Vorprüfung durch die Dienststelle rawi des Kantons, öffentliche Auflage mit anschliessender Behandlung der Einsprachen, Zustimmung durch den Einwohnerrat mit Referendumsmöglichkeit durch das Volk und abschliessend die Genehmigung durch den

Regierungsrat. Sowohl die Ortsplanungskommission und die einwohnerrätliche Bau- und Verkehrskommission sind im Verfahren einbezogen und können ihre Anliegen rechtzeitig deponieren.

Forderung 1; Nach Vorliegen eines vom Grundeigentümer erstellten, vom Gemeinderat bewilligten und für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans bzw. des Bauprojektes verbindlichen Bebauungskonzeptes

Ein Bebauungskonzept als Grundlage für eine Einzonung zu erstellen, erachtet der Gemeinderat aus folgenden Gründen als nicht zielführend.

Ortsplanung mit Bebauungskonzepten zu verknüpfen wird vor allem von den Planungsbüros empfohlen, ist jedoch sehr umstritten. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern hat ein entsprechendes Arbeitspapier ausarbeiten lassen, mit dem Vermerk, dass es weiterhin vollumfänglich im Ermessen der Gemeinden liegt, ob sie dieses Vorgehen wählen wollen. Das Departement Bau und Umwelt der Gemeinde Emmen stellt fest, dass oft nach einer rechtsgültigen Einzonung die Investoren wechseln (z.B. Hübeli). Jeder Investor hat seine eigenen Überbauungsideen und möchte sich nicht nach einem Konzept richten, welches vielleicht zum Zeitpunkt der Bauabsichten bereits veraltet oder gar nicht dem Kundenwunsch entspricht. Das Beispiel Umzonung der Grünmatt zeigt exemplarisch, dass ein Bebauungskonzept als Grundlage für eine Umzonung wenig Sinn macht und nur in speziellen Fällen gerechtfertigt ist. Es lag in einem ersten Umzonungsbegehren bereits ein Konzept einer Überbauung mit Reiheneinfamilienhäusern vor. Investoren teilten der Direktion Bau und Umwelt mit, dass an dieser Lage weniger Reihenhäuser, sondern Geschosswohnungsbau gefragt ist. Dem Wunsch nach Markttauglichkeit wurde seitens der Gemeinde stattgegeben und die Umzonung entsprechend angepasst. Die Grundeigentümerschaft ist zurzeit auf der Suche nach Investoren. Aus heutiger Sicht war es richtig, das erste Bebauungskonzept nicht als Voraussetzung für eine Umzonung rechtlich festzulegen. Auch bei der Bebauung Hübeli wurden insgesamt drei Gestaltungspläne eingereicht, bis endlich ein bewilligungsfähiger Gestaltungsplan als Grundlage für ein Baugesuch vorlag.

Ein Bebauungskonzept ist keine rechtsgültige, grundeigentümergebundene Festlegung. Für eine rechtliche Verankerung würde eine Änderung im Bau- und Zonenreglement erforderlich. Im Weiteren müsste das Bebauungskonzept mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (analog Einzonung Hasli) gesichert werden. Ein solcher Vertrag ist jedoch für Dritte (z.B. Nachbarschaft) nicht verbindlich und könnte aufgrund von Einsprachen in Frage gestellt werden.

Die Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes kann dennoch in besonderen Fällen durchaus notwendig sein - insbesondere bei Neueinzonungen von Wohnzonen. Der Gemeinderat erachtet jedoch eine generelle Pflicht zu Bebauungskonzepten bei Neueinzonungen als zu starr. Die Direktion Bau und Umwelt möchte von Fall zu Fall entscheiden und weiss, wo vertiefte Studien bei einem Einzonungsverfahren notwendig sind oder nicht. Zudem wird bei relevanten Bauten und Überbauungen die Stadtbildkommission mit einbezogen, welche eine Qualitätssicherung ermöglicht.

Forderung 2: Nach Vorliegen eines umfassenden Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer, welcher folgende Punkte regelt:

Übernahme der mit der Erschliessung der Grundstücke und der Erstellung der Infrastruktur entstehenden Kosten

Die Finanzierung der Erschliessung von Grundstücken ist im Strassenreglement der Gemeinde Emmen vom 17. Dezember 2002 geregelt. Darin sind die Kosten für den Bau, den baulichen und betrieblichen Unterhalt von Gemeindestrassen, Privatstrassen und Güterstrassen geregelt. Es benötigt deshalb keine weiteren Regelungen.

Festlegung einer Frist, innerhalb welcher die Überbauung zu realisieren ist

Eine solche Festlegung kann von Fall zu Fall durchaus Sinn machen. Der Gemeinderat erachtet eine generelle Pflicht bei Einzonungen als zu starr und möchte von Fall zu Fall entscheiden.

Vollzugs- und Sanktionierungsinstrumente

Wie oben erwähnt, ist der Gemeinderat gegen eine generelle Pflicht von Verträgen mit Grundeigentümern, welche das Begehren nach Einzonungen stellen. Er möchte von Fall zu Fall entscheiden. Dies trifft auch für allfällige Sanktionsmassnahmen zu.

Schlussfolgerung

Der Gemeinderat hat Verständnis für die Anliegen der Motionäre. Jedoch hat der Gemeinderat bereits heute genügend Instrumente und gesetzlichen Spielraum um dem Anliegen der Motionäre gerecht zu werden. Weitergehende Reglementierungen wirken insgesamt zu einschränkend und engen den benötigten Handlungsspielraum der leitenden Behörde zu stark ein. Er weist aus oben genannten Gründen die Forderung nach einer Revision des Bau- und Zonenreglements ab und beantragt dem Einwohnerrat, die Motion aus vorgenannten Gründen abzulehnen.

Emmenbrücke, 19. Oktober 2011

Für den Gemeinderat

Dr. Thomas Willi
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber