



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

06/10 Beantwortung der Interpellation vom 4. Januar 2010 von Tobias Hunkeler namens der SVP Fraktion betreffend Zonenplanung um den Emmenbaum

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit ihrer Interpellation vom 4. Januar 2010 stellt Tobias Hunkeler namens der SVP Fraktion diverse Fragen betreffend die Zonenplanung um den Emmenbaum, insbesondere bezüglich der Kreativzone.

Kreativzone:

Die Kreativzone basierte auf der Idee, in einigen Gebieten Zonen festzulegen, in welchen innovatives Bauen, losgelöst von einigen einschränkenden Baugesetzen, möglich wird. Man erhofft sich dadurch unkonventionelle Bauten in Bauformen, welche nicht dem gängigen Schema entsprechen. Auf diese Weise soll in definierten Gebieten der Gemeinde die Schaffung eines Klimas für fortschrittliches Bauen ermöglicht werden.

Aufgrund von Rechtssicherheiten musste diese sogenannte Kreativzone jedoch in baurechtliche Schranken gewiesen werden. Die nun in der Teilrevision 2007/2008 genehmigte Kreativzone ist einer Grundnutzungszone überlagert. In dieser Zone können von den zuständigen Behörden bestimmte, von der Grundnutzung abweichende Baumasse festgelegt werden. Die Kreativzone setzt jedoch ein Konkurrenzverfahren mit mindestens fünf voneinander unabhängigen Projektverfassern (nationale Beteiligung erforderlich) voraus. Die Ergebnisse des Konkurrenzverfahrens, soweit sie Abweichungen von der Grundnutzung beinhalten, sind in einem Bebauungsplan rechtlich zu sichern. Dieses Planungsverfahren, wie es bei dieser überlagerten Zone festgelegt wurde, fand bis anhin bei keinem Bauvorhaben Anwendung.

Der Gemeinderat beantwortet die Fragen der Interpellanten wie folgt:

1. Weshalb wurden die beiden Parzellen Nr. 305 und 3052 nicht als Kreativzone eingezont?

Die damalige Beurteilung des Gebietes zwischen Seetalplatz und Bahnhof Emmenbrücke, welches sinnvollerweise mit einer Kreativzone überlagert werden soll, ergab, dass sowohl das Grundstück mit dem Restaurant Emmenbaum wie auch die benachbarte Liegenschaft, auf der erst kürzlich ein Neubau errichtet wurde, ausgenommen bleiben sollen. Damals ging man davon aus, dass bei beiden Liegenschaften in absehbarer Zeit keine Veränderung eintreten wird, welche in der Umsetzung von einer Kreativzone allenfalls profitieren könnten.

2. Wie lässt es sich raumplanerisch vereinbaren, dass ein gesamter Strassenzug als Kreativzone ausgeschieden wird, zwei Parzellen jedoch davon ausgenommen werden, leidet damit nicht die einheitliche Ausgestaltung des Ortsbildes?

Einer einheitlichen Ausgestaltung des Ortsbildes widerspricht die Kreativzone nicht. Nur ein Projekt, welches auch städtebauliche Kriterien zu erfüllen vermag, hat Chancen auf eine Genehmigung im Bebauungsplanverfahren. Sämtliche städtebaulich relevanten Bauvorhaben werden dem Fachausschuss Stadtbild zur Beurteilung unterbreitet, welche die Einordnung in das Stadtbild der projektierten Bauten überprüft. Insofern ist es raumplanerisch und insbesondere für eine einheitliche Ausgestaltung des Ortsbildes nur bedingt relevant, ob einzelne Objekte innerhalb einer Kreativzone liegen.

3. In Anbetracht der Absicht ein Fastfood-Lokal in der oben erwähnten Parzelle Nr. 305 zu erstellen, wie lässt sich dieses Ansinnen mit der umliegenden um die Parzelle definierten Kreativzone vereinbaren, gemäss Art. 22a Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements sind die dafür festgelegten Aspekte zu berücksichtigen: Dichte Zentrumsnutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistungen; Aussenraum- und Freiraumgestaltung; Leben im öffentlichen Raum?

Zu den Zentrumsnutzungen gehören auch Restaurants und demzufolge auch Fastfood-Lokale. Sie sind in dieser Zone zonenkonform. Und Fastfood-Lokale werden an Orten betrieben, wo Dank eines grossen Durchgangsverkehrs auch hohe Besucherzahlen zu erwarten sind. Wie bereits im Postulat 56/09 festgehalten, sind baurechtliche Bestimmungen nicht dazu da, die Ernährungsgewohnheiten der Bevölkerung zu steuern. In einer Kreativzone lassen sich demzufolge sehr wohl Restaurants wie Fastfood-Lokale und dergleichen vereinbaren.

4. Kommt es für den Gemeinderat in Betracht, die beiden Parzellen Nr. 305 und 3052 neu ebenfalls der Kreativzone zu unterstellen?

Das Baugesuch eines Wohn- und Geschäftshauses der Firma Brun Projekt AG an der Gerliswilstrasse 8 orientiert sich an die Bauvorschriften der 6-geschossigen Kernzone K6. Der Wunsch nach Beanspruchung der Kreativzone wurde nie geäussert - dies auch nicht im Zonenplanverfahren bei der Teilzonenplanänderung 1995.

Die überlagerte Kreativzone bietet auch kaum mehr Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Kernzone K6, da beide Zonen keine Ausnützungsbegrenzung kennen. Zusätzliche Geschosse lassen sich aus städtebaulichen Gründen im Bereich des Emmenbaums kaum realisieren. Zudem kann aus dem Hochhauskonzept, welches der Gemeinderat genehmigte, abgeleitet werden, dass im Bereich Emmenbaum keine Hochhäuser resp. höhere Bauten erwünscht sind. Eine Ausweitung der Kreativzone im Bereich Emmenbaum ist deshalb nicht erforderlich, da schon die bestehende Zone genügend Flexibilität aufweist.

Im Zuge der Neugestaltung des Seetalplatzes wird auch das Areal zwischen der Gerliswilstrasse und der Bahnhofstrasse planerisch bearbeitet. Sobald die klaren Vorstellungen der baulichen Entwicklung vorliegen, kann über Zonenplananpassungen entschieden werden. Eventuell ist es angebracht, in diesem Bereich die überlagerte Kreativzone aufzuheben und eine spezielle Zentrumszone festzulegen.

5. Welche Auswirkungen hätte eine Neuunterstellung der Parzelle Nr. 305 als Kreativzone auf das geplante Projekt des Fastfood-Lokals?

Wie bereits unter Fragen 3 und 4 erwähnt, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schlussfolgerung

Die Kreativzone wurde ursprünglich als innovative Idee in der Planung eingeführt und entsprechend auch kommuniziert. Diese Idee wurde sehr positiv aufgenommen und weit über die Region hinausgetragen. In der Praxis stellt man heute jedoch fest, dass die Möglichkeiten dieser überlagerten Zone aufgrund der strengen Bedingungen (BZO Art. 22a) bisher noch nicht beansprucht wurde.

Emmenbrücke, 21. April 2010

Für den Gemeinderat

Dr. Thomas Willi
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber