



***48/11 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat***



***betreffend***

***Bebauungsplan Centralplatz***

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Einleitung

Das legendäre Restaurant „Central“ wurde durch das Hochwasser im August 2005 komplett geflutet. Das Wasser lag ab Erdgeschoss mehr als 1.40 m hoch; das Untergeschoss war mit Schlamm, Holz und Wasser vollgelaufen. Es dauerte ca. 1 Monat, bis all der Unrat entfernt war. Die Seitenwände wurden durch die Wucht der Wassermassen zum Teil eingedrückt, da die Liegenschaft voll in der Schneise der Hochwasserflut der Kleinen Emme lag.

Der Besitzer des Centrals wollte das durch das Unwetter schwer geschädigte Haus einer Totalsanierung unterziehen. Es waren Investitionen von ca. Fr. 2.5 Mio. geplant. „Damit das Central wieder im neuem Glanz erstrahlt,“ sagte damals Bruno Stettler, CEO der Rech Finanz SA, der Besitzerin des Centrals.

Diese ursprünglich geplante Totalsanierung, welche von der Gemeinde Emmen bereits bewilligt wurde, konnte jedoch nach Baubeginn nicht weitergeführt werden. Die Statiker entdeckten an der Gebäudestruktur derart schwere Mängel, dass an eine Weiterführung der Sanierungsarbeiten nicht gedacht werden konnte. Am 1. Februar 2006 erteilte der Gemeinderat der Grundeigentümerin der Grundstücke Nr. 240 und 241 eine Abbruchbewilligung für das Central. Seit nun 5 Jahren wird das Grundstück des ehemaligen Centrals als Parkplatz genutzt.



Speiserestaurant Central ca. 1972

Unmittelbar nach Erhalt der Abbruchbewilligung wurde mit einem Neubauprojekt „Wohn- und Geschäftshaus Central“ begonnen mit dem Ziel, an dieser zentralen Lage einen städtebaulichen Akzent zu schaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Amtsstellen des Kantons, der Gemeinde Emmen und mit dem Architekten entwickelt.

Städtebauliche Aufwertung entlang der Gerliswilstrasse und die Steigerung deren Attraktivität sind wichtige Anliegen des Gemeinderates. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan bietet sich die Gelegenheit. Die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für diese Massnahmen werden durch den Bebauungsplan geschaffen. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst zwar nur den Bereich Gerliswilstrasse / Bahnareal vom Centralplatz bis Bahnhofstrasse. Der Bebauungsplan Centralplatz ist jedoch der Auftakt für grosse bauliche Erneuerungen in den Bereichen Centralplatz bis Seetalplatz. In diesem Gebiet sind folgende Planungen bereits erfolgt oder in Bearbeitung:

- Masterplan Luzern Nord; Umsetzung in Form von Bebauungsplänen ab Sommer 2012
- Masterplan Areal Monosuisse; Testplanung Ende 2011, Bebauungsplan ab Sommer 2012
- Neubau Emmenbaum; Baueingabe bereits erfolgt
- Studienauftrag Areal Emmenweid; Wettbewerbsverfahren Frühjahr 2012

## **2 Bebauungsplan/Projekt**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle und konzeptionell überzeugende Bebauung am Centralplatz. An zentraler Stelle mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr entstehen neue Wohnungen und Geschäfte.

Gemäss § 65 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern bezweckt der Bebauungsplan unter anderem die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung. Er schafft die Voraussetzung für eine qualitätsvolle Überbauung mit einem einheitlichen Konzept am Centralplatz und bildet den Rahmen für eine spätere Baueingabe.

### **2.1 Bauvorhaben**

Auf dem Bebauungsplanareal befindet sich ein 7-stöckiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer Länge von ca. 51 m und mit einer totalen Höhe von ca. 20 m. Das ursprüngliche Restaurant im nördlichen Teil des Areals am Centralplatz wurde bereits abgebrochen.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, das bestehende Wohn- und Geschäftshaus im südöstlichen Teil des Areals bis zur Bahnhofstrasse ebenfalls 7-stöckig zu erweitern und zusätzlich soll sowohl auf dem Neubau als auch auf dem bestehenden Bau ein zusätzliches Attikageschoss aufgebaut werden.

Im nordwestlichen Teil des Areals, auf welchem sich das Restaurant befand, soll ein prägnanter Punktbau mit insgesamt 9 Stockwerken und einer Gesamthöhe von 30 m entstehen. Dieser Punktbau soll mit dem bestehenden, südöstlich gelegenen Wohn- und Geschäftshaus zweistöckig verbunden werden.

Im Weiteren sieht der Baubauungsplan vor, das prägnante Hauptgebäude nordöstlich mit einem 6-geschossigen Bau zu erweitern. Das Industriegeleise bleibt in diesem Bereich bestehen und soll überbaut werden. Zudem berücksichtigt die Planung die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt unter der Gerliswilstrasse eine Unterführung des Industriegeleises mit einer Rampe zum Bahnareal zu erstellen.

## 2.2 Erschliessung / Tiefgarage

Die Erschliessung des ganzen Areals für die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im 1. Untergeschoss erfolgt von der Bahnhofstrasse her. Insgesamt sind 100 Parkplätze vorgesehen.

## 2.3 Nutzung

Es ist folgender Nutzungsmix geplant:

Baufeld	Geschosszahl	Wohnen m2	Dienstleistung m2	Bemerkungen
A1	9			
A (Zwischenbau)	2			
A (NO-Bau)	6	4400	1800	
B (bestehend)	7	4200	2450	
B (neu)	Attika	525		Aufbau Attika auf best. Bau
C	7 + Attika	3450	2'270	Tankstelle OG/OG
<b>Total</b>		<b>12'570</b>	<b>6'520</b>	
(davon bestehend)		(4'200)	(2'450)	
<b>Total neu</b>		<b>8'370</b>	<b>4'070</b>	

Das Bebauungsplanareal umfasst eine Fläche von 6'340 m<sup>2</sup>. Für die geplante Bebauung mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 19'090 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ausnützung (AZ) von 3.0. Diese sehr hohe Ausnützung lässt sich rechtfertigen, da im unmittelbaren städtischen Umfeld ähnlich hohe, oder teilweise noch wesentlich höhere Ausnützungen (z.B. Gerlapark AZ 4.4) bestehen.

## 3 Baurechtliche Beurteilung

Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz PBG

Gemäss § 67 PBG können im Bebauungsplan in städtischen Verhältnissen zusätzlich geregelt werden:

- Bauziffern
- Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Geschosszahl
- Zweckbestimmung, Lage und Grundfläche der Bauten
- Firstrichtung, Dach- und Fassadengestaltung
- Unterirdische Bauten und Anlagen
- Nutzung der Freiflächen
- Baumaterialien
- Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken

Im Weiteren kann gemäss § 68 PBG der Bebauungsplan in Einzelheiten vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen, soweit sich Änderungen bei näherem Studium von Einzelproblemen als notwendig erweisen.

#### Geschossigkeit:

Die Grundstücke Nr. 224, 239, 240, 243, 244 und 1083, welche den Perimeter des Bebauungsplans bilden, befinden sich in der 6-geschossigen Kernzone (K6). Im Weiteren sind diese Grundstücke von der sogenannten Kreativzone überlagert.

Gemäss Art. 7 BZR sind in der Kernzone K6 sechs Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig. Der Wohnanteil der einzelnen Gebäude beträgt in der K6 mind. die Fläche von zwei Vollgeschossen gemäss Art. 22a BZR.

Im Weiteren sind gemäss Art. 55a BZR Hochhäuser an der Achse Seetalplatz bis Sprengi und an der Achse Seetalstrasse (zwischen Seetalplatz und Autobahn) zulässig. Für Hochhäuser sind gemäss Art. 55a BZR ein Vorprojekt, das in einem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 37a BZR erarbeitet worden ist, sowie ein Bebauungsplan erforderlich. Ferner ist für Hochhäuser ein Hochhauskonzept notwendig, welches vom Gemeinderat bereits am 25. Februar 2009 genehmigt und dem Einwohnerrat zur Kenntnisnahme zugestellt wurde. Dieses Hochhauskonzept wurde von der Regionalplanung Luzern in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern, den Gemeinden Emmen, Horw, Kriens, Root, Ebikon, Buchrain und Dierikon erarbeitet.

Gemäss Art. 55a BZR haben Hochhäuser insbesondere:

- a) dem Hochhauskonzept des Gemeinderates und allfälligen Quartierrichtplänen zu entsprechen;
- b) hohen Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Einordnung, Standort, Form, Ausrichtung und Gestaltung zu genügen;
- c) einen direkten Bezug zum öffentlichen Raum aufzuweisen, wobei im Erdgeschoss nur öffentlich zugängliche Nutzungen zulässig sind.

Im regionalem Hochhauskonzept wurde die Umgebung des Centralplatzes als geeignet für höhere Häuser (Höhe ca. 30 bis 35 m) festgelegt.

#### Parkierung:

Insgesamt sind für das ganze Bauvorhaben 100 Parkplätze geplant. Gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen vom Jahr 2000 wären für dieses Areal je nach Nutzung, welche noch detailliert im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden muss, 245 bis 320 Parkplätze notwendig. Je nach Art der Dienstleistungsnutzung ergeben die geplanten 100 Parkplätze 12 bis 14 Fahrten zu Spitzenzeiten pro Stunde.

Die Anzahl von 100 Parkplätzen erfüllt die Anforderung an die bestehenden und künftigen Verkehrskapazitäten. Wie in den Arealen des Masterplans Luzern Nord und im geplanten Areal der Monosuisse muss auch in den anderen Arealen zwischen Gerliswilstrasse und Bahnhofstrasse die Anzahl der Parkplätze an die vorhandenen Verkehrskapazitäten angepasst werden. Gemäss dem geltenden Parkplatzreglement ist jedoch eine wesentlich grössere Anzahl von Parkplätzen gefordert. Es ist deshalb dringend notwendig und bereits eingeleitet, eine Revision des Parkplatzreglements anzugehen, um die rechtlichen Voraussetzungen für ein fortschrittliches Parkierungsreglement zu erfüllen. Dabei soll die Frage nach Parkplatz-Ersatzabgaben diskutiert werden.



Nutzungen:

Im ganzen Gebäudekomplex sind insgesamt 13'200 m<sup>2</sup> für Wohnen und 2'800 m<sup>2</sup> für Dienstleistung geplant. Die Kategorie der Dienstleistung ist im Bebauungsplan nicht geregelt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Dienstleistungen in Büro oder Verkauf entsprechend aufzuteilen.

Gemäss Art. 55a BZR hat ein Hochhaus im Erdgeschoss einen direkten Bezug zum öffentlichen Raum aufzuweisen, wobei im Erdgeschoss nur öffentlich zugängliche Nutzungen zulässig sind. Diese Nutzungsbestimmung ist im Bebauungsplan noch nicht erfüllt und muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

#### **4 Städtebauliches Konzept**

Die Gerliswilstrasse ist eine Kantonsstrasse mit hohem Verkehrsaufkommen und markanten Gebäuden auf beiden Strassenseiten. Diese Gebäude haben eine ähnliche Grösse und Höhe - dies mit Ausnahme des geplanten Hochhauses. Der Strassenraum ist städtisch geprägt. Aus stadträumlichen und architektonischen Gründen soll beim Centralplatz ein Hochhaus (eher ein höheres Haus) entstehen. Dieser Hochbau schafft einen markanten städtebaulichen Akzent und erhöht die Attraktivität des Raumes um den Centralplatz.



#### **5 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung im Bereich der Gerliswilstrasse musste auf die Bedürfnisse des Projektes „K13 Knoten Emmen/Littau (Seetplatz) und Leistungssteigerung Gesamtverkehrssystem Kasernenplatz bis Rothenburg“ angepasst werden. Konkret heisst dies, dass die geplanten Bäume und Besucherparkplätze entlang der Gerliswilstrasse aufgrund einer zusätzlichen Busspur wegfallen. Im Bereich zum Centralplatz hin soll eine attraktive Platzgestaltung geschaffen werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird diese Gestaltung im Umgebungsplan dargestellt.

#### **6 Vorprüfung**

In der Vorprüfung vom 6. Juli 2010 des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern wurde die technische und finanzielle Machbarkeit der Tiefgarage (unter Freiverlad) und der unterirdischen Geleise in Frage gestellt, die noch zu prüfen sei. Zudem seien die Auswirkungen der Überbauung und die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt bzw. die Zulässigkeit der Ein- und Ausfahrt aufzuzeigen sowie die Aspekte der Naturgefahrenvorsorge ausreichend zu behandeln.

Im weiteren ergebe sich, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Wohn- und Geschäftshaus Centralplatz und die zugehörigen Bestimmungen unter Berücksichtigung der angeführten Vorbehalte, Anträge, Empfehlungen und Hinweise recht- und zweckmässig sei.

Zu den Punkten der Vorprüfung:

Technische und finanzielle Machbarkeit:

Es liegt bereits ein Vorvertrag im Entwurf vor, wonach die SBB als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 224, Grundbuch Emmen, dem Bauherrn des Bebauungsplans ein Baurecht für eine eingeschossige Autoeinstellhalle mit Zufahrtsrampe einräumt. Zudem wird ein Näherbaurecht entlang der nordöstlichen und nordwestlichen gemeinsamen Grundstücksgrenze notwendig. Im weiteren liegt ein technischer Bericht vom 30.06.2009 des Ingenieurbüro WSB, Emmenbrücke, betreffend Tiefgarage vor, in welchem die Realisierbarkeit derselben nicht in Frage gestellt wird.

Verkehrliche Auswirkungen:

Es liegt eine Berechnung „Parkierung und Fahren“ des Planungsbüro Planteam Sempach vor. Diese Berechnung basierte noch auf eine Parkplatzanzahl von 250 und ergab 27 bzw. 43 Fahrten zu Spitzenzeiten pro Stunde, je nach Dienstleistungsnutzung. Diese Berechnung wurde dem vif bereits unterbreitet. Im Projekt der öffentlichen Auflage wurde die Anzahl der Parkplätze auf 100 reduziert.

Aspekte der Naturgefahren:

Wie in anderen Bebauungsplänen und Gestaltungsplänen (z.B. Feldbreite) werden die Aspekte der Naturgefahren, sofern dies in diesem Verfahren möglich ist, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechend berücksichtigt.

## **7 Ausnahmebewilligung gemäss § 37 PBG**

Der geplante Hauptbau am Centralplatz weist neun Vollgeschosse auf und ist mit einer Höhe von 30 m gemäss § 166 PBG ein Hochhaus. Gemäss Art. 55a BZR sind für Hochhäuser ein Vorprojekt erforderlich, welches in einem Konkurrenzverfahren gemäss Art. 37a BZR erarbeitet worden ist. Es fragt sich deshalb, ob im vorliegenden Fall ausnahmsweise auf ein Konkurrenzverfahren für das Vorprojekt verzichtet werden kann (vgl. Art. 55a Abs. 3 lit. a BZR). Gemäss § 37 Abs. 1 PBG und Art. 60 BZR kann die Gemeinde aus wichtigen Gründen Ausnahme von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements bewilligen, insbesondere beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Solche Verhältnisse liegen hier vor.

Die Projektentwicklung am Centralplatz begann einige Zeit vor dem Erlass des Hochhaus-Artikels. Im Jahr 2004 wurde für eine Aufstockung beim Grundstück Nr. 243 eine Zonenplanänderung beantragt. Auf dem nordwestlich davon liegenden Grundstück Nr. 240 befand sich damals das Restaurant Central, für das eine Totalsanierung bewilligt worden war. Dieses Projekt konnte nicht realisiert werden, da das Gebäude nach dem Hochwasser 2005 aus statischen Gründen abgerissen werden musste. Das führte zur Erarbeitung eines Neubauprojekts.

Demgegenüber ist der Hochhaus-Artikel 55a des BZR erst später erarbeitet und im Rahmen der damaligen Ortsplanungsteilrevision im Mai/Juni 2006 öffentlich aufgelegt worden. Die vom Einwohnerrat am 3. Juli 2007 in 2. Lesung beschlossene Teilrevision ist am 12. Februar 2008 vom Regierungsrat genehmigt worden.

Aufgrund dieses zeitlichen Ablaufs wäre es ungerecht gewesen, die Grundeigentümer und Projektentwickler nachträglich zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens zu verpflichten mit der Folge, dass unter Umständen Pläne Dritter hätten weiter verfolgt werden müssen.

Dazu kommt, dass die Fachkommission Stadtbild Emmen die Planung begleitet hat und diese als sehr gut bezeichnet. Aus öffentlichrechtlicher Sicht ist denn auch die Realisation eines gelungenen städtebaulichen Akzents im Bereich Centralplatz-Bahnhofstrasse zu befürworten. Private Interessen werden durch den Verzicht auf ein nachträgliches Konkurrenzverfahren für ein Vorprojekt nicht verletzt. Die benachbarten Grundstücke sind zudem ebenfalls nutzungsintensiven Zonen zugeteilt (Kernzone K6, Spezielle Kernzone K-S und Industriezone A). Aus der Nachbarschaft sind denn auch keine Einsprachen erhoben worden.

## **8 Einsprache**

Gegen den Bebauungsplan Centralplatz ist fristgerecht eine Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes (IHS) eingegangen. Der IHS ist grundsätzlich mit dem Bebauungsplan Centralplatz einverstanden. Er erachtet jedoch die erforderliche ortsbauliche und architektonische Qualitätssicherung für eine derart grossflächige und prominente Bauaufgabe als nicht in ausreichender Weise gewährleistet.

Die Direktion Bau und Umwelt der Gemeinde Emmen führte am 4. Mai 2011 eine Einspracheverhandlung durch und sicherte dem IHS zu, dass die Planunterlagen des Baubewilligungsverfahrens für das Gebäude und des Aussenraums des Wohn- und Geschäftshauses vor der öffentlichen Auflage rechtzeitig von der Fachkommission Stadtbild Emmen sowie einem Fachvertreter des IHS zu Händen der Baubewilligungsbehörde begutachtet wird (Rechtspruch Ziff. 2).

Die Einsprache wurde aufgrund der protokollarischen Zusicherung mit Schreiben vom 05.07.2011 zurückgezogen. Durch den Einspracherückzug ist das rechtserhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Die Einsprache wird im Sinne von § 109 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) als erledigt erklärt.



## 9 Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung des Bebauungsplans Centralplatz mit Situationsplan und Querschnitten 1:100 sowie der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan (dat. 01.02.2011).
2. Qualitätssicherung: Zwecks Qualitätssicherung sind die Planunterlagen des späteren Baubewilligungsverfahrens für das Gebäude und den Aussenraum des Wohn- und Geschäftshauses vor der öffentlichen Auflage rechtzeitig von der Fachkommission Stadtbild Emmen sowie einem Fachvertreter des Innerschweizer Heimatschutzes IHS zu Handen der Baubewilligungsbehörde zu begutachten.
3. Erteilung der Ausnahmegenehmigung für den Verzicht auf ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 55a Abs. 3 lit. a BZR.
4. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. Für neue Wohn- und Büroräume sind die Anforderungen von Art. 31 und 32 der Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.
5. Erledigterklärung der Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes aufgrund des Rückzugs vom 05.07.2011 im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG).
6. Die Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
8. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 31. August 2011

Für den Gemeinderat

Dr. Thomas Willi  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

Beilagen:     - Bebauungsplan (Grundrisse, Schnitte, Visualisierungen)  
                  - Bestimmungen zum Bebauungsplan