



## Dringliches Postulat

### 15/19 betreffend Baustopp in der Feldbreite

#### Ausgangslage

Am 8. März 2019 wurde das Bauprojekt für das Baufeld E der Feldbreite auf der Seite der Gemeinde aufgelegt. Ebenso lag erst kürzlich das Baufeld C1 auf. Die Baufelder A3 und B2 sind momentan im Bau. Die Entwicklung in der Feldbreite ist viel schneller von sich gegangen, als dies bei der Bewilligung des Bebauungsplanes den Einwohnerinnen und Einwohnern erklärt wurde. Das Wachstum der letzten Jahre hat Emmen bisher keine finanzielle Verbesserung erbracht. Der Unmut in der Bevölkerung wächst. Die raumplanerischen Möglichkeiten zur Lenkung des Wachstums müssen genutzt werden, insbesondere auch in Bezug auf anstehende Initiativen, welche die Möglichkeiten der Gemeinde in der Zukunft stark einschränken könnten.

#### Erläuterungen

In den letzten Jahren war die Bautätigkeit in Emmen sehr hoch. Seit 1981 wurden im Durchschnitt pro Jahr 180 Wohnungen erstellt (siehe Abbildung 1). Die in Planung befindenden beiden Baufelder in der Feldbreite decken beinahe ein durchschnittliches Jahr ab. In Emmen wird aber nicht nur in der Feldbreite gebaut, sondern an allen Ecken und Enden. Das Wachstum scheint sich im Moment nicht zu verlangsamen, bedenkt man die grosse Anzahl an anderen Projekten und die noch anstehende Entwicklung am Seetalplatz und in der Viscoistadt.

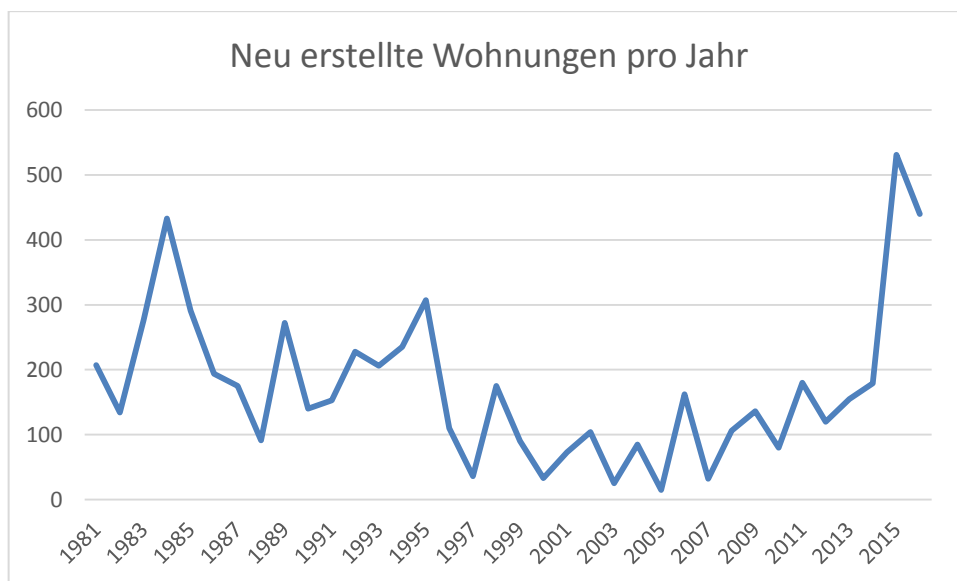


Abbildung 1- Quelle Lustat

In der Feldbreite wurden seit 2015 über 660 Wohnungen erstellt, von denen ungefähr 50 im Moment leer stehen. Weitere 75 Einheiten sind derzeit im Bau. Der Bebauungsplan Feldbreite sieht keine konkrete Etappierung vor, dadurch wurde die Überbauung deutlich schneller realisiert als ursprünglich gedacht. Eine Übersicht über die erstellten Wohnungen und deren Leerstand kann der Tabelle 1 entnommen werden.

<b>Baufeld</b>	<b>Total Wohnungen</b>	<b>Zur Vermietung ausgeschrieben [Stand 8.3.19]</b>
<b>Fertiggestellte Baufelder</b>		
A1 & A2	171	3 <sup>1</sup>
B1 & D1	179	29 + 4 Ateliers <sup>2</sup>
D2	151	12 <sup>3</sup>
F	140	Keine ausgeschrieben, Bezug war erst im Frühjahr 2018
G	20	1 <sup>4</sup>
Total	661	49
<b>Im Bau</b>		
A3 & B2	75	Im Bau
<b>In Planung</b>		
C1	71	Öffentliche Auflage anfangs 2019
E	52	Öffentliche Auflage März 2019

*Tabelle 1 - Übersicht der Wohnungen nach Baufeldern in der Feldbreite*

Einzig die Baufelder A wurden mit einer Wettbewerbspflicht versehen, obwohl die Baufelder A am frühesten realisiert wurden, ist in dieser Überbauung der Anteil der leeren Wohnungen deutlich tiefer als in den restlichen Baufeldern. Die geplante Bebauung im Baufeld E besteht aus einem Zeilen- und zwei Punktbauten und setzen sich von den (teils nicht ganz geschlossenen) Blockrändern in den anderen Baufeldern ab. Bewohner der anderen Baufelder schätzen die Innenhöfe, welche durch die Bebauungsstruktur erschaffen wurden. Die Bebauung im Baufeld E erzeugt jedoch keinen Innenhof, der zum Verweilen einlädt, sondern eher Abstandsgrün zwischen den Häusern. Die Erdgeschosse werden ausschliesslich zum Abstellen genutzt und die Obergeschosse sind auf Säulen über dem Erdgeschoss hochgestellt. Dies erzeugt den Eindruck einer 70er-Jahre Hochhausssiedlung anstelle eines modernen Quartiers. Die Höherlegung der Gebäude wird in den Unterlagen zur Baubewilligung als Ausmerzungen der negativen Faktoren der Erdgeschosswohnungen angepriesen. Die Aufenthalts- und Spielflächen befinden sich mehrheitlich in dem Luftraum unter den Obergeschossen, ob das wirklich zum Verweilen einlädt ist fraglich. Insbesondere gäbe es auch adäquate Lösungen, welche insbesondere den heutigen Ansprüchen an die Belegung eines Quartiers erfüllen.

In den Bebauungsplänen des Baufeldes E wurden die altbekannten städtebaulichen Grundsätze von Camillo Sitte nicht beachtet. Es besteht die Gefahr einer weiteren Investorensied-

<sup>1</sup> Quelle : <https://www.q1-feldbreite.ch/wohnen>

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.fratello-sorella.ch/objekte/>

<sup>3</sup> Quelle : <http://easyliving-emma.ch/>

<sup>4</sup> Quelle: <http://www.feldbreite-wohnen.ch/de>

lung, welche nur dem Investor Gewinn, jedoch der Gemeinde negative Folgen bringt. Lediglich im Baufeld E besteht die Möglichkeit, maximal 6 Vollgeschosse zu errichten, in den meisten anderen sind nur 4 Vollgeschosse zulässig. Eines der Verkaufsargumente für Emmen ist die Aussicht auf das innerschweizer Alpenpanorama. Dementsprechend ist es überraschend, dass nur eines der Gebäude die maximal mögliche Höhe und die somit verbundene schöne Aussicht erreicht. Die Qualität im Baufeld E kann aus städtebaulicher Sicht also durchaus angezweifelt werden. Ausserdem ist es fraglich, ob in dieser Siedlung für die Gemeinde gewinnbringende Einwohner untergebracht werden, oder doch eher die Entwicklung der letzten Jahre akzentuiert wird.

Anstatt nun in Eile diese Bebauung zu realisieren, soll sich die Gemeinde dafür einsetzen, eine qualitativ höherwertige Bebauung zu realisieren. Da die Verzögerung und Umplanung für den Investor mit Kosten verbunden sind und die Gemeinde sich diese in der aktuellen finanziellen Lage kaum leisten kann, können diese Mehrkosten mit einer entsprechenden Mehrausnutzung kompensiert werden. Die dafür geeigneten raumplanerischen Grundlagen sind mit einem geeigneten Instrument zu schaffen.

Der Art. 81-85 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern ergibt die Möglichkeit, eine Planungszone zu erlassen. Eine Planungszone kann auch vorsehen, dass für eine gewisse Zeit nicht gebaut werden darf. Zumindest auf dem noch nicht bebauten Baufeld C2 sollte dies rechtlich gesehen möglich sein. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann der Bebauungsplan Feldbreite aufgehoben werden und durch eine Bebauungsplanpflicht auf den verbleibenden Baufeldern versehen werden. Im Rahmen dessen, können auch Vorschriften zu qualitätssichernden Verfahren erlassen werden, welche leider bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Feldbreite grossmehrheitlich unterlassen wurde.

### **Begründung der Dringlichkeit**

Das Baugesuch für das Baufeld E liegt vom 8. März 2019 bis 27. März 2019 auf. Das Baugesuch C1 lag erst kürzlich auf. Das Baufeld C2 ist momentan noch nicht bebaut. Die Erfahrungen aus den bestehenden Baufeldern zeigen auf, dass der Bebauungsplan Feldbreite aus heutiger Sicht keine ausreichenden Schranken zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität vorgibt.

### **Forderung des Postulanten**

1. Dialog mit den Grundeigentümern des Baufeldes E für eine verzögerte Realisierung verbunden mit einer Erhöhung der städtebaulichen Qualität.
2. Erlass einer Planungszone nach Art. 81 des PBG mit Bauverbot auf dem Baufeld C2.
3. Überarbeitung des Gestaltungsplans Feldbreite

Emmenbrücke, 10. März 2019

Im Namen der Grünen Fraktion

Marco Huwiler