



## *22/23 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



### ***betreffend***

*Bebauungsplan Sonne sowie Teilzonenplanrevision Sonne*

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage .....	3
1.2	Situation.....	4
1.3	Städtebauliches Gesamtkonzept.....	4
<b>2.</b>	<b>Vorgeschichte und Planungsverfahren</b> .....	<b>4</b>
2.1	Richtkonzept.....	5
2.2	Studienauftrag .....	5
2.3	Bebauungsplan .....	6
2.4	Kantonale Vorprüfung .....	7
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung & weitere Abklärungen .....	7
<b>3.</b>	<b>Bebauungsplan Sonne</b> .....	<b>8</b>
3.1	Übersicht der Inhalte.....	8
3.2	Grundsätzliche Anforderungen .....	10
3.3	Volumetrische Ausgestaltung .....	10
3.4	Gestaltung .....	11
3.5	Nutzung .....	12
3.6	Etap pierung .....	13
3.7	Verkehr & Erschliessung .....	13
3.8	Freiraum .....	14
3.9	Umwelt .....	15
3.10	Qualitätssicherung .....	15
<b>4.</b>	<b>Teilrevision des Zonenplans</b> .....	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Aufhebung Teilrichtplan Sonnenhof</b> .....	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen</b> .....	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Weiterführende Abklärungen</b> .....	<b>17</b>
7.1	Preisgünstiges Wohnen .....	17
7.2	Kulturbetriebe & Immissionsschutz.....	19
7.3	Verkehrsführung .....	20
<b>8.</b>	<b>Mehrwertabgabe</b> .....	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Antrag an den Einwohnerrat</b> .....	<b>22</b>

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1. Einleitung**

### **1.1 Ausgangslage**

Wohn- und Gewerbebauten verschiedenen Alters, offene Parkplatzflächen, ehemalige Gartenanlagen: Das Areal «Sonne» im Zentrum von Emmenbrücke zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse weist heute eine sehr heterogene Zusammensetzung auf. Im Sinne der durch das Raumplanungsgesetz geforderten Siedlungsentwicklung nach Innen weist das Gebiet insbesondere entlang der Gersagstrasse eine Unternutzung auf. Die Zentrumslage in direkter Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Emmenbrücke Gersag, zu Schul- und Freizeitanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten macht das Gebiet dabei besonders attraktiv für eine qualitative Weiterentwicklung. Um die vielfältigen Ansprüche und Herausforderungen bezüglich der Erschließung und Parkierung, der gemeinsamen Gestaltung des Freiraums sowie der städtebaulichen Eingliederung aufeinander abzustimmen, wurde der Bebauungsplan Sonne erarbeitet.

Der Einwohnerrat hat am 22. März 2022 den Bericht und Antrag des Gemeinderates zum Bebauungsplan Sonne allerdings mit 21 zu 15 Stimmen abgelehnt. Im Nachgang wurden die Hintergründe dieser Entscheidung vom Gemeinderat analysiert und ein breiter Austausch insbesondere mit den Fraktionen des Einwohnerrates durchgeführt. Verschiedene Optionen betreffend die zukünftige Entwicklung dieses zentralen Gebiets in Emmenbrücke wurden sorgfältig geprüft. Der Bebauungsplan wurde dabei als geeignetes Instrument zur Sicherung einer qualitätsvollen Entwicklung im Gebiet Sonne anerkannt. In einzelnen Aspekten jedoch wurde ein Änderungsbedarf an der Planungsvorlage identifiziert. Die aus den Gesprächen abgeleiteten Erkenntnisse sind in den überarbeiteten Bebauungsplan Sonne eingeflossen, welcher nun dem Einwohnerrat vorgelegt wird.

## 1.2 Situation

Untenstehend wird der Perimeter des Bebauungsplans Sonne aufgezeigt. Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Grundstücke 98, 99, 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345, Grundbuch Emmen.



Abbildung 1: Luftbild, Bebauungsplanperimeter Sonne

## 1.3 Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Gemeinde Emmen erarbeitet zurzeit die Gesamtrevision der Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurde hierzu ein städtebauliches Gesamtkonzept (SGK) und Zukunftsbild erarbeitet, welches vom Einwohnerrat am 17. Dezember 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das Zukunftsbild dient der Gemeinde als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Ortsplanungsrevision und wird auch bei parallel dazu angestossenen Planungsverfahren herangezogen. Das SGK sieht das Dreieck zwischen der Gerliswil- und Gersagstrasse als Zentrumsort mit moderater bis hoher Dichte vor, in welcher das Alter der vorhandenen Häuser eine stufenweise Transformation ermöglicht. Mit einer Umgestaltung des Strassenraums soll künftig der Verkehr zudem siedlungs- und zentrumsverträglicher geführt werden.

## 2. Vorgeschichte und Planungsverfahren

Die Entwicklung des Gebietes Sonnenplatz/Sonnenhof Süd wurde im Rahmen eines gemeinsamen Modellvorhabens der Gemeinde Emmen, des Bundes, des Kantons und der Hochschule Luzern (HSLU) im Zeitraum 2014-2017 untersucht. Dabei wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein Richtkonzept erarbeitet. Im Jahre 2017 wurden die Grundstücke Nrn. 99 und 1345, Grundbuch Emmen, von der Steiner Investment Foundation erworben. Im Jahr 2022 hat die Realstone Gruppe, ein Schweizer Immobilienkonzern, mit der Steiner Investment Foundation ein Kaufrecht für die Grundstücke entlang

der Gersagstrasse vereinbart. Das Kaufsrecht tritt in Kraft, sobald die Baubewilligung vorliegt. Die Realstone Gruppe tritt als Investorin und Entwicklerin auf und wird ab Erhalt der Baubewilligung auch formell Eigentümerin sein. Per Anfang 2023 hat sich die Steiner Investment Foundation in Seraina Investment Foundation umbenannt.

Das weitere Planungsverfahren wurde in einer Planungsvereinbarung zwischen der entwicklungswilligen Grundeigentümerschaft der Grundstücke Nrn. 99 und 1345, Grundbuch Emmen, und der Gemeinde Emmen vorgängig verbindlich festgelegt:

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| • Richtkonzept                              | 2014 - 2017                         |
| • Handänderung Grundstücke Nrn. 99 und 1345 | 2017                                |
| • Abschluss Planungsvereinbarung            | Mai 2018                            |
| • Studienauftrag                            | 2018 - 2019                         |
| • Erarbeitung Bebauungsplan                 | 2020                                |
| • Ablehnung Bebauungsplan                   | März 2022                           |
| • Überarbeitung Bebauungsplan               | Herbst 2022                         |
| • Kantonale Vorprüfung                      | 12. Dezember 2022 - 16. Januar 2023 |
| • Öffentliche Mitwirkung                    | 26. Januar 2023 - 24. Februar 2023  |
| • 1. Lesung Einwohnerrat                    | 4. Juli 2023                        |
| • Öffentliche Auflage                       | voraussichtlich 2. Halbjahr 2023    |
| • Beschluss Einwohnerrat                    | anschliessend                       |
| • Referendumsfrist (60 Tage)                | anschliessend                       |
| • Genehmigung Regierungsrat                 | anschliessend                       |

## 2.1 Richtkonzept

Die Entwicklung des Gebiets Sonnenplatz/Sonnenhof Süd wurde im Rahmen eines gemeinsamen Modellvorhabens der Gemeinde Emmen mit dem Bund, dem Kanton und der Hochschule Luzern (HSLU) im Zeitraum 2014-2017 untersucht. Dabei wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein städtebaulicher Strategieansatz für die bauliche Weiterentwicklung erarbeitet. Darauf gestützt wurde ein Richtkonzept «Entwicklung Sonnenplatz» erstellt. Dieser hält für das Teilgebiet «Sonne» Leitlinien zu den Themen Freiraum, Architektur, Verkehrserschliessung, Nutzung, Städtebau und Entwicklungsprozess fest, welche im Planungsbericht (Beilage 4) zusammengefasst werden.

## 2.2 Studienauftrag

Um ein Projekt mit hoher städtebaulicher Qualität zu erhalten, wurde zunächst ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung gemäss SIA-Norm 143 durchgeführt. Dabei musste gemäss Planungsvereinbarung das Richtkonzept als Grundlage herangezogen und dessen Qualitäten erhalten oder gesteigert werden. Es wurden acht Planerteams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zum Studienauftrag eingeladen. Aus den sechs zur Schlussabgabe eingereichten Projektvorschlägen empfahl das stimmberechtigte Beurteilungsgremium, bestehend aus einem Fachgre-

mium und einem Sachgremium mit Beteiligung der Gemeinde, die Projektstudie des Teams Gmür Geschwentner Architekten / Steib Architekten mit Kooperationspartner Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung. Hervorgehoben wurde insbesondere die für den Ort stimmige Gesamtkonzeption, die sehr gute Einbettung in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge sowie die hohe Qualität und Diversität des Wohnungsangebots.

Für die Einzelheiten des Verfahrens wird auf den Bericht des Beurteilungsgremiums (Beilage 21) verwiesen. Die Details zum weiterentwickelten Richtprojekt sind dem Richtprojekt Architektur (Beilage 5), der Beilage 7, Fassadengestaltung und Materialisierungskonzept, sowie dem Richtprojekt Freiraum (Beilage 8) zu entnehmen.

## **2.3 Bebauungsplan**

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum wurden aufgrund der Rückmeldungen aus dem Beurteilungsgremium noch weiter verfeinert. Ab dem Jahr 2020 wurde auf Grundlage des Richtprojekts der Bebauungsplan Sonne erarbeitet (planungsrechtliche Umsetzung).

Am 22. März 2022 wurde der Bebauungsplan Sonne sowie die notwendige Teilrevision des Zonenplans dem Einwohnerrat vorgelegt. Der Einwohnerrat lehnte den Bebauungsplan Sonne sowie die Teilrevision des Zonenplans mit 21 zu 15 Stimmen ab. Die Gemeinde führte daraufhin mit den Fraktionen und der Bau- und Verkehrskommission Gespräche, um die Gründe für die Ablehnung zu eruieren. In der Folge konnte in zentralen Punkten eine Übereinstimmung erreicht werden. Die darauf aufbauenden wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen folgende Aspekte:

- In den Baubereichen A bis D sind mindestens 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm SIA 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen zu erstellen. In der Erstvermarktung der Eigentumswohnungen ist in Emmen wohnhaften Personen ein Vorkaufsrecht von 3 Monaten ab der Erstausschreibung zu gewähren.
- Zusätzlich sind in den Baubereichen A bis D mindestens 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm SIA 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO.
- Insgesamt sind mindestens 124 (zuvor 142) Parkplätze und maximal 170 (zuvor 195) Parkplätze zu erstellen.
- Im «Bereich Hofffläche» (ohne «Vorzone Wohnungen») sind mindestens 1000 m<sup>2</sup> (zuvor 720 m<sup>2</sup>) Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen.

Sämtliche vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan und den dazugehörigen Dokumenten seit der Einwohnerratssitzung von 2022 werden in den Kapiteln 10 bis 13 des Planungsberichtes (Beilage 4) aufgeführt. Das Bebauungsplanverfahren inklusive der Teilrevision des Zonenplans muss noch einmal vollständig durchgeführt werden. Die Einsprachen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage aus dem ersten Bebauungsplanverfahren verlieren ihre Gültigkeit.

Die verschiedenen Bestandteile des Bebauungsplans Sonne und die Kernaussagen werden im Kapitel 3 des vorliegenden Berichts und Antrags präsentiert.

## **2.4 Kantonale Vorprüfung**

Der überarbeitete Bebauungsplan Sonne wurde am 12. Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 16. Januar 2023 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern der Gemeinde Emmen den Vorprüfungsbericht. Das BUWD hält im Vorprüfungsbericht 2023 (Beilage 23) fest, dass die getätigten Änderungen am Bebauungsplan zu keiner Beeinträchtigung kantonalen Interesses führen. Der Bericht hält weiter fest, dass die vom Kanton gestellten Forderungen aus der ersten Vorprüfung bereits vollständig umgesetzt werden. Somit stimmen die eingereichten Unterlagen mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Die im Entwurf vorliegende Teilzonenplanrevision, der Bebauungsplan Sonne sowie die Aufhebung des kommunalen Richtplans Sonnenhof werden insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

## **2.5 Mitwirkung der Bevölkerung & weitere Abklärungen**

Der Einbezug der Bevölkerung war parallel zur kantonalen Vorprüfung in der öffentlichen Mitwirkung sichergestellt. Es gingen 21 Eingaben von Privatpersonen, Ortsparteien, Vereinen, Unternehmen sowie der Ortsplanungskommission (OPK) und der Umwelt- und Naturschutzkommission (UNK) der Gemeinde Emmen ein. Im Kapitel 12 des Planungsberichts (Beilage 4) sind die Beiträge ersichtlich, welche zu Änderungen geführt haben. Beiträge bezüglich der Verkehrsführung zwischen Gersag- und Sonnenplatz, preisgünstigem Wohnraum sowie der Möglichkeiten eines Gastronomie- und Kulturbetriebes haben den Gemeinderat weiter dazu bewogen, vertiefte Abklärungen vorzunehmen. Das Ergebnis dieser Arbeiten wird in Kapitel 7 des vorliegenden Bericht und Antrags zusammengefasst. Die darauf aufbauenden Überlegungen zur Umsetzung der Forderung nach preisgünstigem Wohnraum haben zu Präzisierungen der Sonderbauvorschriften geführt. Alle Eingaben aus der Mitwirkung und die entsprechenden Erwägungen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht (Beilage 24) nachzulesen. An den Anpassungen aufgrund der ersten öffentlichen Mitwirkung im Jahr 2020 wurde festgehalten, in diesem Sinne wird in diesem Bericht und Antrag nicht mehr auf die Anträge eingegangen.

### **3. Bebauungsplan Sonne**

Der vorliegende Bebauungsplan Sonne gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§§ 65 - 71 PBG) bildet die Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümergebunden. Die notwendige Teilrevision des Zonenplans erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans.

#### **3.1 Übersicht der Inhalte**

Der Bebauungsplan Sonne umfasst folgende, verbindliche Dokumente:

- Situationsplan mit Schnitten 1:500 vom 7. Juni 2023
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 7. Juni 2023

Folgende Dokumente sind begleitende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Richtprojekt Architektur vom 30. September 2022
- Berechnungen Richtprojekt Architektur vom 30. September 2022
- Fassadengestaltung- und Materialisierungskonzept vom Mai 2020
- Richtprojekt Freiraum vom 30. September 2022
- Würdigung Richtprojekt vom 28. Januar 2020 und 13. März 2020
- Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 30. September 2022
- Lärmschutz-Nachweis vom 30. September 2022
- Risikobericht nach Störfallverordnung mit NIS-Einschätzung vom 30. September 2022

Folgende Dokumente sind orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Planungsbericht vom 7. Juni 2023
- Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 19. Februar 2020
- Bodenbelastungen und Entsorgungskonzept vom 3. Juli 2020
- Geotechnischer Bericht vom 21. September 2018
- Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. Juli 2020
- Verkehrsmessungen vom 04. und 06. Februar 2020
- Leistungsbeurteilung Sonnenplatz vom 9. Juli 2020
- Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung vom 13. März 2020
- Beurteilung Anlieferung an der Gerliswilstrasse vom 26. März 2021
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag vom 12. Juli 2019
- Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereiche G1/G2
- Kurzgutachten Busspur Gersag-Rüeggisingerstrasse vom 5. Mai 2023
- Aktennotiz betreffend Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen vom 24. April 2023
- Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt)





Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Situationsplan (Beilage 2)

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans Sonne aufgeführt. Für zusätzliche Details wird auf den Planungsbericht (Beilage 4), Kapitel 6, sowie auf den Situationsplan mit Schnitten (Beilage 2) und die Sonderbauvorschriften (Beilage 3) verwiesen.

## 3.2 Grundsätzliche Anforderungen

Mit dem Bebauungsplan Sonne werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Richtprojektes Architektur und Freiraum gesichert. Das Richtprojekt sieht eine der zentralen Lage gerecht werdende Dichte vor. Nebst einer haushälterischen Nutzung des Bodens werden aber auch eine zweckmässige Erschliessungslösung und freiräumliche sowie städtebauliche Qualitäten sichergestellt. Die Sonderbauvorschriften fassen in Artikel 1 die grundsätzlichen Anforderungen an den Bebauungsplan wie folgt zusammen:

- Hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- Differenzierte Gebäudeabwicklung mit Höhenstaffelung und Rücksprünge
- Hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- Hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität
- Sorgfältiger Umgang mit dem schützenswerten Objekt «Gasthaus Adler»
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm und Störfallrisiken
- Verteilung der Bauvolumen auf die einzelnen Baubereiche
- Nachhaltige und effiziente Energiegewinnung und -nutzung
- Ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areal
- Nachhaltige Mobilität.

## 3.3 Volumetrische Ausgestaltung

Wie in den Zielen des Bebauungsplans festgehalten wird, soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität schaffen. Sämtliche Vorgaben zur volumetrischen Ausgestaltung richten sich nach dem Richtprojekt. In diesem Sinne werden für die künftige Bebauung des Gebietes Sonne insbesondere folgende Rahmenbedingungen definiert:

- Es werden 13 Baubereiche festgelegt. Die höchsten Gebäude weisen sieben Vollgeschosse auf.
- Die maximal zulässigen Höhen dürfen um höchstens 6 m Meter unterschritten werden, womit die haushälterische Nutzung des Bodens sichergestellt wird. Sie erhöhen sich im Falle einer Dachterrassennutzung in den Baubereichen F2, G2 (im Falle eines Ersatzneubaus von G1), H2 und I2 um max. 1.10 m für Absturzsicherungen in den entsprechenden Baubereichen.
- Für jeden Baubereich wird eine maximale anrechenbare Gebäudefläche definiert. Gesamthaft können 5'797 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, was im Verhältnis zur gesamten Perimeterfläche einer Überbauungsziffer von rund 0.4 entspricht. Die maximale Dichte wird der zentralen Lage des Gebietes gerecht.
- Um eine der Lage entsprechende hohe Ausnutzung sicherzustellen, darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich um nicht mehr als 10 % unterschritten werden.
- Der schützenswerte Gasthof Adler im Baubereich G1 ist in Abstimmung mit den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege zu erhalten, im Baubereich G2 (heutiger Engelsaal) ist ein Annexbau zulässig. Für den Fall, dass der Gasthof Adler aus dem Bauinventar entlassen und nicht unter Schutz gestellt wird, wird eine maximale Höhenkote für den Neubau definiert.

- Einer repräsentativen Adressierung hin zur Gerliswilstrasse kommt eine hohe Relevanz zu. Mindestens 60 % der Fassaden der Baubereiche E, F1 und H1 werden an die Strassenbaulinie der Gerliswilstrasse gebaut. Die restlichen Fassadenteile kommen in einem Anordnungsspielraum von 2.00 m parallel zur Gerliswilstrasse zu liegen.

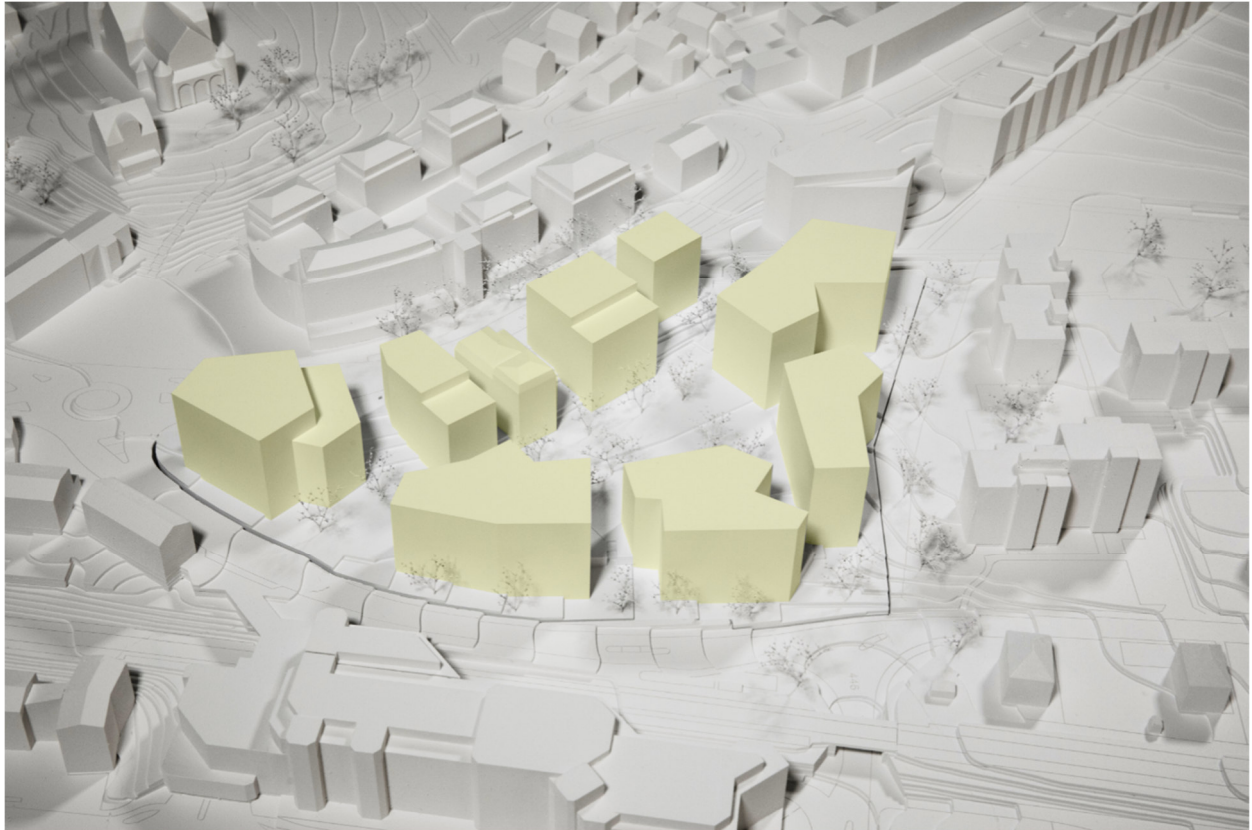


Abbildung 3: Volumetrische Ausgestaltung im Modell, Ansicht von Osten

### 3.4 Gestaltung

An die Gestaltung der Überbauung «Sonne» werden erhöhte Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume werden so gestaltet, dass hinsichtlich Anordnung und Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Durchlässigkeit, Material- und Farbwahl sowie ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wegleitend sind hierfür, nebst den Richtprojekten Architektur (Beilage 5) und Freiraum (Beilage 8), das Fassadengestaltungs- und Materialisierungskonzept (Beilage 7). Folgende wichtige gestalterische Aspekte werden mit dem Bebauungsplan Sonne sichergestellt:

- Die Baubereiche A, B, C und D sind gesamthaft als zusammenhängend erscheinende Gebäudegruppe zu realisieren.
- Die neuen Gebäude in den Baubereichen A, B, C und D sind in der Vertikalen dreigeteilt. Das Erdgeschoss ist etwas erhöht und mehrheitlich einsehbar. Die beiden obersten Geschosse setzen sich durch zweigeschossige Loggien im Fassadenbild vom Mittelbau ab.
- Die Dächer der Bauten in den Baubereichen A, B, C und D werden als Flachdächer gestaltet. Die Dachform der Gebäude in den übrigen Baubereichen wird im Rahmen eines allfälligen qualifizierten Konkurrenzverfahrens oder des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens bestimmt.
- Es werden grundsätzlich repräsentative Fassaden hin zum Strassenraum gefordert.

- Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhenkote um maximal 1.50 m überschreiten, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung, welche die Oberkante der Dachfläche um max. 80 cm überschreiten dürfen. Alle Dachaufbauten müssen von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt und so in die Gebäudegestaltung integriert werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Reklamen und Firmenbeschriftungen sind auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zu beschränken. Pro Baubereich ist ein Reklame- und Beschriftungskonzept einzureichen.

### **3.5 Nutzung**

- Entlang der Gersag- und Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss Arbeitsräume, reine Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen nicht zulässig. Zulässig sind Gastgewerbebetriebe, publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Es wird eine Geschosshöhe von mindestens 3.50 m gefordert, wobei entlang der steileren Gersagstrasse die notwendige Flexibilität sichergestellt ist.
- Gemäss dem Richtprojekt sind rund 274 Wohnungen geplant, welche Platz für etwas mehr als 500 Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Es sind vorwiegend 2.5 - 4.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Der Wohnungsmix und die Zahl der Wohnungen kann auf Grund der einzelnen Bauprojekte jedoch noch variieren.
- Jede Wohneinheit muss über eine Aussengeschossfläche (Balkon, Loggia) von mindestens 8.00 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Für Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers und Gastronomie stehen gemäss dem jetzigen Richtprojekt rund 3'500 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Auch diese Zahl kann sich im weiteren Planungsprozess noch verändern.
- In den Baubereichen I1 und I2 sind bis und mit zum 1. Obergeschoss ausschliesslich Arbeitsnutzungen möglich.
- In den Baubereichen A bis D sind mindestens 10 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen zu erstellen. In der Erstvermarktung der Eigentumswohnungen ist in Emmen wohnhaften Personen ein Vorkaufsrecht von drei Monaten ab der Erstausschreibung zu gewähren.
- Zusätzlich sind in den Baubereichen A - D mind. 10 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO.
- Im Baubereich D müssen für die Bewohnenden der Baubereiche A - D ein Gemeinschaftsraum mit einer Grösse von mindestens 70 m<sup>2</sup> sowie mindestens acht Mehrzweckräume von je mindestens 15 m<sup>2</sup> realisiert werden.

### 3.6 Etappierung

- Die Bauten A bis D können in einer oder zwei Etappen realisiert werden.
- Im Fall von zwei Etappen werden in der ersten Etappe die Gebäude C und D, die Einstellhalle sowie der im untenstehend abgebildete Etappenbegrenzungsplan dargestellte Freiraum realisiert.

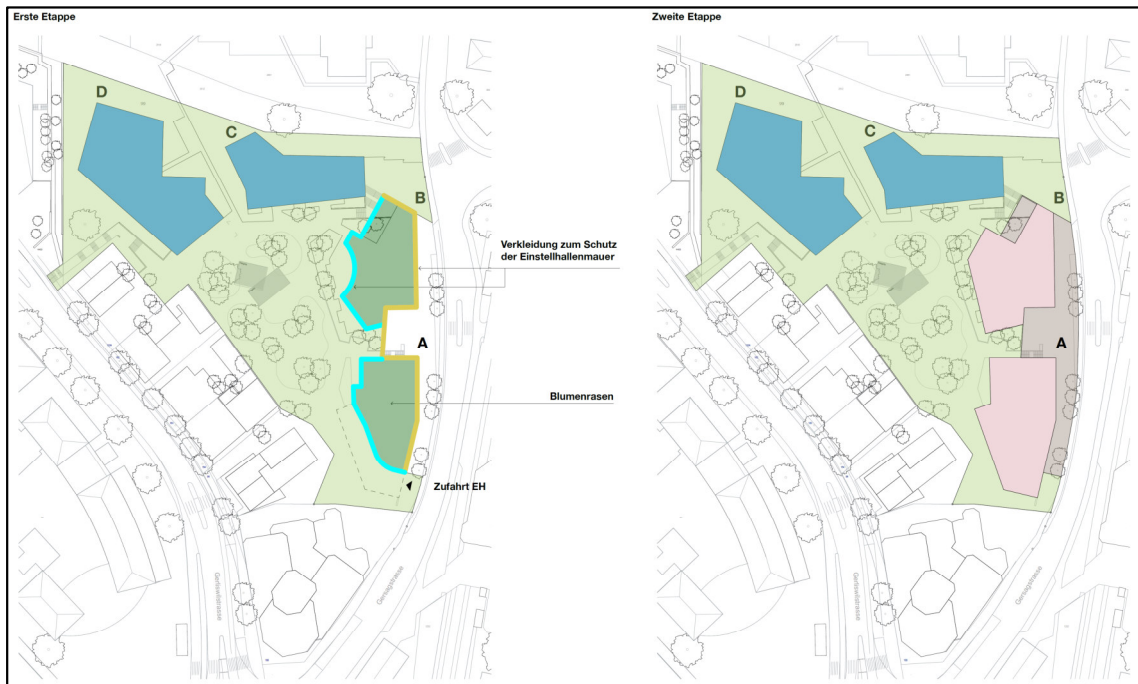


Abbildung 4: Etappenbegrenzungsplan

- Die weiteren Baubereiche können unabhängig voneinander entwickelt werden.

### 3.7 Verkehr & Erschliessung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein Mobilitätskonzept (Beilage 10) erarbeitet, welches eine optimale Mobilitätslösung stufengerecht abbildet. Die wichtigsten Punkte wurden in den Sonderbauvorschriften abgebildet und beinhalten insbesondere folgende Punkte:

- Für die Bewohnenden, Besuchenden, Beschäftigten und Kunden stehen mindestens 124 und maximal 170 Parkplätze zur Verfügung. Davon sind mindestens sechs Parkplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge zu erstellen. Sämtliche Parkplätze sind unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen.
- Die zulässige Anzahl Parkplätze wird pro Baubereich festgelegt. Wird die zulässige Anzahl Parkplätze bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Parkplatzpotenzial auf einen anderen Baubereich transferiert werden.
- Die genaue Verteilung der Parkplätze zwischen Bewohnenden und Beschäftigten hängt vom Nutzungsmix ab und kann von den jeweiligen Grundeigentümern frei zugeteilt werden. Für die Bewohnenden ist gemäss Berechnungen der Gemeinde mit rund 117 Parkplätzen zu rechnen. Bei rund 275 Wohnungen würde dies pro Wohnung in etwa 0.4 Parkplätzen bedeuten. Mit der nun definierten Anzahl Parkplätzen werden somit die Vorgaben für autoarmes Wohnen erfüllt.
- Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine im Baubereich A integrierte zweispurige Rampe via Gersagstrasse. Die Erschliessung weiterer Parkplätze über den Kreislauf Alte Kanzlei wurde geprüft und ist nicht möglich.

- Weiter müssen über das ganze Areal mindestens 1'051 Veloabstellplätze und 49 Motorradabstellplätze erstellt werden. Für die Veloabstellplätze sind ca. 85 % Langzeitabstellplätze im Gebäude und in der Einstellhalle sowie ca. 15 % offene Kurzzeitabstellplätze im Aussenbereich projektiert. Es wird zudem eine zweckmässige Mindestfläche für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte (z.B. Trottinette und Skateboards) vorgeschrieben.
- Damit die Leistungsfähigkeit des Knotens Sonnenplatz sichergestellt werden kann, wurde ein Schwellenwert von 105 ASP (Fahrten in der Abendspitzenstunde) identifiziert. Wird der Schwellenwert wiederholt überschritten, kann der Gemeinderat oder die zuständige kantonale Behörde Massnahmen wie Ausfahrtsdosierungen verlangen, welche die Fahrtenzahl einschränken.
- Die Fusswegverbindungen gemäss Situation sind öffentlich zugänglich. Das Wegrecht muss grundbuchlich gesichert werden.
- Der bestehende öffentliche Wanderweg wird erhalten, aber entsprechend dem Richtprojekt umgelegt.
- Mit dem Bebauungsplan Sonne wird der Platz für einen Velostreifen sowie ein neues Trottoir bergaufwärts gesichert. Diese werden bei der Umgestaltung der Gersagstrasse realisiert.
- Betriebe ab zehn Vollzeitmitarbeitenden müssen im Rahmen des Baugesuches ein Mobilitätskonzept vorlegen.

### **3.8 Freiraum**

- Für die Freiraumgestaltung ist das Richtprojekt Freiraum wegleitend (Beilage 8).
- Zwischen den Baubereichen ist eine zentrale Hofffläche vorgesehen. In diesem Bereich sind mindestens 1'000 m<sup>2</sup> Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum (Beilage 8) zu pflanzen.
- In der Hofffläche ist eine allseitig offene Überdachung mit einer Fläche von 140 m<sup>2</sup> als wettergeschützter Begegnungsort zu erstellen.
- Die quantitativen Anforderungen an Spiel- und Freizeitflächen sind für jedes Grundstück einzeln zu erfüllen. Es sind allerdings gemeinsame, zentrale und genügend grosse Spielplätze und Freizeitflächen für unterschiedliche Altersgruppen mittels Übertragung zwischen den Parzellen anzustreben.
- Alle Freiräume sind mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und mit einer angemessenen Beleuchtung auszustatten und im Baugesuch auszuweisen. Die Wahl der Ausstattungselemente ist mit der Gemeinde Emmen abzustimmen.
- Das Begrünungskonzept im Richtprojekt Freiraum (Beilage 8) gilt als wegleitende Grundlage. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Die Anpflanzungsgrösse der im Situationsplan bezeichneten Bäume in den Strassenräumen beträgt im Minimum 3.00 m Stammhöhe und für sämtliche Bäume ausserhalb der Strassenräume im Minimum 4.00 m Kronenhöhe. Für sämtliche anzupflanzenden Bäume gilt ein Stammumfang von mindestens 30 cm. Im Pflanzbereich der Bäume wird ein Wurzelraum von mindestens 1.00 m Tiefe gefordert.

### **3.9 Umwelt**

- Bezüglich der Energie sind die Neubauten nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren.
- Der Risikobericht nach Störfallverordnung (Beilage 12) zeigt auf, dass keine störfall-relevanten Auflagen an die Bebauung notwendig sind. Zur Reduktion der Risiken werden Empfehlungen formuliert.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Lärmermittlungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen in den Oberschossen an den Strassen- und teilweise an den Seitenfassaden überschritten werden. Daher sind bauliche Lärmschutz-Massnahmen notwendig. In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass die im Lärmgutachten (Beilage 11) definierten Lärmschutz-Massnahmen verbindlich umzusetzen sind.

### **3.10 Qualitätssicherung**

Zur Sicherung der in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans formulierten Qualitätsanforderungen muss jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorgelegt werden und benötigt deren Zustimmung. Erfolgt durch die Kommission zweimal eine negative Stellungnahme für die Baubereiche E, F1/F2, G1/G2, H1/H2 kann der Gemeinderat ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen. Für die Baubereiche I1 und I2 wird ein solches qualifiziertes Konkurrenzverfahren zwingend verlangt.



## 4. Teilrevision des Zonenplans

Der südliche Teil des Bebauungsplanperimeters befindet sich zurzeit in der 5-geschossigen Kernzone a (K5a) mit Lärmempfindlichkeitsstufe ESIII. Das im jetzigen Zustand unbebaute Grundstück Nr. 99, Grundbuch Emmen, ist zurzeit der speziellen Wohnzone (W-S) mit ESII zugewiesen. Zudem wird das Gebiet von einer Kreativzone überlagert. Der gesamte Perimeter muss für die Umsetzung des Richtprojektes in die Spezielle Kernzone (K-S) umgezont werden. In der Speziellen Kernzone dürfen Baugesuche nur auf Grundlage eines Bebauungsplans bewilligt werden.

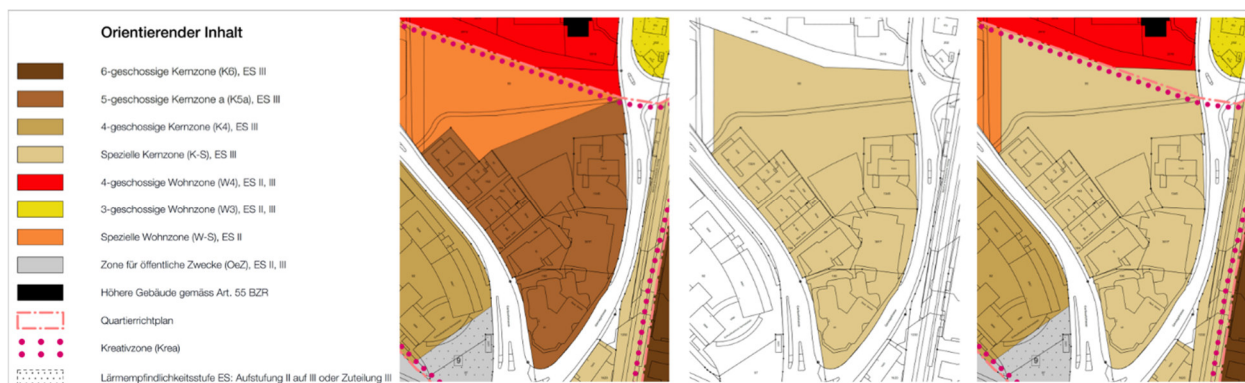


Abbildung 5: Teilzonenplanänderung «Sonne» (Beilage 1). Aktuell rechtsgültiger Zonenplan (links); Gegenstand der Teilzonenplanrevision (Mitte); Zonenplan nach der Teilzonenplanrevision (rechts)

## 5. Aufhebung Teilrichtplan Sonnenhof

Das Grundstück Nr. 99, Grundbuch Emmen, wird zurzeit teilweise noch vom behördenverbindlichen Richtplan Sonnenhof überlagert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Massnahmen des Richtplans näher bestimmt. Somit kann der kommunale Richtplan Sonnenhof durch den Gemeinderat ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung des Richtplans Sonnenhof erfolgt zeitlich koordiniert mit dem Bebauungsplanverfahren «Sonne» und der notwendigen Teilzonenplanrevision.



## **6. Auswirkungen**

Gemäss Art. 4 Abs. 4 des Reglements zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung ist für jede wesentliche Änderung im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) eine Prognose für die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum sowie den Verkehr und den voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur vorzulegen.

Durch den Bebauungsplan Sonne sind auf dem Areal Sonne zukünftig rund 140 Bewohnende mehr möglich als gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Regelbauweise) heute möglich wären. Gegenüber einem Gestaltungsplan mit maximalem Bonus gemäss Bau- und Zonenreglement werden mit dem Bebauungsplan Sonne keine zusätzlichen Kapazitäten geschaffen.

Bezüglich der Anzahl Parkplätze wären basierend auf der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung und dem Parkplatzreglement ca. 270 Parkplätze möglich. Mit dem Bebauungsplan Sonne wird trotz höherer Dichte die Anzahl Parkplätze auf ein Maximum von 170 Parkplätzen beschränkt. Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze wird durch den Bebauungsplan Sonne weniger Verkehr erzeugt als dies in der Regelbauweise der Fall wäre.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung werden von den Grundeigentümern übernommen. Aufgrund der Arealentwicklung Sonne ergibt sich für die Gemeinde die Chance, die Gersagstrasse so umzugestalten, dass zukünftig bergwärts ein Radstreifen möglich ist. Verursacher für die Umgestaltung der Gersagstrasse ist jedoch nicht der Bebauungsplan Sonne, daher müssen diese Kosten von der Gemeinde übernommen und als unabhängiges Strassenprojekt betrachtet werden. Betreffend die Schulraumplanung sind die Auswirkungen der zusätzlichen 140 Bewohnenden gegenüber der Regelbauweise schwierig vorherzusagen.

## **7. Weiterführende Abklärungen**

Nach der Ablehnung des Bebauungsplans wurden mit den Fraktionen und der Bau- und Verkehrskommission Gespräche geführt, um die Gründe des Entscheides zu analysieren. Zudem wurde im Frühjahr 2023 eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt, welche reges Interesse in der Bevölkerung geweckt hat. Die Anträge und ausführlichen Erwägungen finden sich im beiliegenden Mitwirkungsbericht (Beilage 24). Der Austausch mit den verschiedenen Anspruchsgruppen hat den Gemeinderat Emmen dazu bewogen, zusätzliche Abklärungen durchzuführen bezüglich der Umsetzung preisgünstigen Wohnens, der Verkehrslösung zwischen Gersag- und Sonnenplatz sowie des Umgangs mit der Gastronomie- und Kulturnutzung im Gasthof Adler unter dem Aspekt von Lärmemissionen. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden in den nachfolgenden Abschnitten abgehandelt.

### **7.1 Preisgünstiges Wohnen**

Die Sicherung von «preisgünstigem» oder «bezahlbarem» Wohnraum ist eine Thematik, welche im Rahmen der Siedlungsentwicklung zunehmende Aufmerksamkeit auf sich zieht. Die Gemeinde Emmen sieht sich damit im Rahmen des Bebauungsplans Sonne, bei weiteren Arealentwicklungen sowie in der laufenden Ortsplanungsrevision konfrontiert. Im Verlaufe der Diskussionen ist dabei deutlich geworden, dass es

der Gemeinde zur Schaffung belastbarer Regelungen an Grundlagen mangelt. Insbesondere fehlt eine abschliessende Definition, was unter preisgünstigem Wohnraum zu verstehen sei. Zudem bestehen Unklarheiten, auf welche Weise das Anliegen rechtlich umgesetzt werden kann. In diesem Sinne wurde eine professionelle Fachberatung beigezogen. Die Beratung hat aufgezeigt, dass hinsichtlich der Begrifflichkeit «preisgünstig» bzw. «bezahlbar» keine allgemeingültige und schweizweit anwendbare Definition existiert. Die Wahrnehmung von «Preisgünstigkeit» hängt massgeblich von den ökonomischen Möglichkeiten eines Haushaltes ab und ist darüber hinaus stark vom Gesamtpaket (Grösse, Lage, Standard der Wohnung usw.) und den damit verbundenen individuellen Präferenzen abhängig. Hingegen kann aufbauend auf der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) die **Kostenmiete** insofern definiert werden, als dass nur die anrechenbaren Liegenschaftskosten gemäss WFV Art. 8 der Mieterschaft weitergegeben werden können:

- a) Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;
- b) Baurechtszins;
- c) Amortisationen;
- d) Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- e) Verwaltungskosten;
- f) Risikozuschlag;
- g) mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.

Um dem Anliegen «preiswerten» Wohnraums nachzukommen, empfiehlt es sich, Wohnungsbau mit der Kostenmiete mit einer sogenannten **Anlagekostenlimite** zu verbinden. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen. Grösster Hebel für Kosteneinsparungen ist somit eine reduzierte Wohnfläche und ein moderater Ausbaustandard. Die Anlagekostenlimite ist je nach Standortgemeinde unterschiedlich. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO führt für jede Gemeinde standardisierte Anlagekostenlimiten auf. Basierend auf den aktuellen, standort-spezifischen Anlagekostenlimiten und der Anwendung der Kostenmiete können ungefähre Berechnungen der zu erwartenden Mietzinse (ohne Nebenkosten) erstellt werden. Die aktuellen approximativen Werte sind der untenstehenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die effektiven Mieten können sich im konkreten Falle noch leicht verändern.

**Tabelle 1: Anwendung der Kostenmiete auf die Gemeinde Emmen**

Art der Wohnung		1.5-Zi.	2.5-Zi.	3.5-Zi.	4.5-Zi.	5.5-Zi.
<b>Gerundete Nettomiete (ohne Nebenkosten)</b>	CHF/Monat	<b>600</b>	<b>960</b>	<b>1'330</b>	<b>1'670</b>	<b>2'000</b>

Im Hinblick auf den Bebauungsplan Sonne und den Überlegungen rund um die Thematik preisgünstigen Wohnraums wird zur Sicherstellung der Absicht, preisgünstigen Wohnraum im Bebauungsplangebiet Sonne sicherzustellen in Art. 13 der Sonderbauvorschriften folgende Formulierung vorgeschlagen:

- «Zusätzlich sind in den Baubereichen A-D mind. 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. »

## 7.2 Kulturbetriebe & Immissionsschutz

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde von mehreren Mitwirkenden der Antrag eingebracht, dass im bestehenden Gasthof Adler mit Engelsaal auch künftig ein Kultur- und Konzertbetrieb ermöglicht wird, beispielsweise durch eine Dienstbarkeitsvereinbarung (Duldung von Lärmemissionen), wie dies für das Jugendkulturhaus Treibhaus in Luzern gemacht wurde. Um die juristischen Möglichkeiten einer in der Mitwirkung angedachten Dienstbarkeit abzuschätzen, wurde ein Gutachten bei einer auf das Thema spezialisierten Fachperson in Auftrag gegeben (Beilage 26).

Das Gutachten hält fest, dass die zuständige Behörde im Fall die Grenzwerte für Lärm durch Kulturbetriebe und Konzerte so festzulegen hat, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Die Vollzugshilfe der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute ("Cercle bruit") stellt zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale von den Gerichten anerkannte Richtlinien zur Verfügung. Weiter wird aufgeführt, dass der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz strenger ist als das Privatrecht. Ist der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz gewahrt, ist damit zwangsläufig auch der weniger strenge privatrechtliche Immissionsschutz eingehalten. Allfällige übermässige Lärmemissionen sind somit mittels baulicher oder betrieblicher Massnahmen zu reduzieren.

Bezüglich des im Mitwirkungsbeitrag angegebenen Beispiels des «Treibhauses» in Luzern wurde im Rahmen eines Mediationsverfahrens zwischen der Stadt Luzern und weiteren Beteiligten ein Dienstbarkeitsvertrag vereinbart, der für die künftigen Bewohner der benachbarten Überbauung eine Duldungspflicht für Lärmimmissionen von Kultur- und Gastronomieeinrichtungen enthält. In diesem Fall stellte der Dienstbarkeitsvertrag jedoch nur einen Teilaspekt einer Vergleichslösung dar, um die Weiterentwicklung des Emmi Areals zu erwirken und den Rückzug von Baueinsprachen zu erlangen. Daneben haben sich die Parteien auch auf Kostenbeiträge an Lärmschutzmassnahmen sowie die Schaffung einer Schlichtungsstelle für Klagen von Bewohnenden der Bebauung geeinigt.

Daraus wird jedoch auch ersichtlich, dass mittels einer privatrechtlichen Dienstbarkeit alleine lärmrechtlichen Klagen sowie ein Einschreiten der öffentlichen Hand bei Überschreitung der Belastungsgrenzwerte nicht verhindert werden können. Dass die Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen als begleitendes Instrument im Rahmen einer integralen Vergleichslösung einen gewissen Effekt erzielen kann, ist möglich. Eine damit einhergehende Lockerung der geltenden umweltrechtlichen Belastungsgrenzwerte für Lärm ist jedoch nicht zulässig.

Der Gemeinderat anerkennt, dass der Engelsaal im Anbau des Gasthofs Adler in der jetzigen Form als Sitzungs- und Veranstaltungslokal einen Mehrwert für das Emmer Vereins- und Kulturleben bietet. Da es sich allerdings um einen privaten Betrieb handelt, ist der Gemeinderat der Ansicht, dass es ein risikobehaftetes Präjudiz bilden würde, auf dieser Ebene in die Eigentumsrechte einzuwirken. Zusammenfassend ist der Gemeinderat überzeugt, dass der Bebauungsplan ein Fortbestehen der heutigen Nutzung ermöglicht, dieses aber in der Verantwortung der Grundeigentümerschaft liegt.

### **7.3 Verkehrsführung**

Die Gemeinde Emmen sieht im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Gersagplatz eine Busbevorzugung im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse vor. Auf der Gersagstrasse ist eine Massnahme für den Veloverkehr (Radstreifen bergwärts) vorgesehen sowie eine Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h, um den motorisierten Verkehr siedlungsverträglicher abzuwickeln. Die städtebaulichen Entwicklungen in diesem Gebiet und somit auch der Bebauungsplan Sonne werden mit dem BGK und den darin enthaltenen verkehrstechnischen Massnahmen auf den Gemeindestrassen abgestimmt.

Im Rahmen der Mitwirkung zum Bebauungsplan Sonne wird von mehreren Parteien eine Busspur auf der Gersagstrasse zwischen Kreisel Sonnenplatz und Gersagplatz verlangt. Argumentiert wird mit der Sicherstellung der Fahrpläne des öffentlichen Verkehrs, der Sicherstellung der Durchfahrt von Blaulichtorganisationen sowie der Gewährung eines Feuerwehreinsatzes mit Hubretter für Gebäude mit sechs Obergeschossen. Zur Prüfung dieser Argumente wurde im Auftrag der Gemeinde Emmen ein Fachgutachten erstellt (Beilage 25).

Dieses empfiehlt, die Planung für eine Busbevorzugung auf der im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse (siehe nachstehender Planausschnitt) weiter zu konkretisieren. Die Busspur auf der Gersagstrasse soll nicht weiterverfolgt werden. Die Gründe sind der Wichtigkeit nach zusammenfassend beschrieben:

1. Eine Busbevorzugung im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse bringt für sämtliche Buslinien, die den Bahnhof Gersag bedienen, einen Vorteil. Mit einer Busspur auf der Gersagstrasse werden nur zwei von vier Buslinien bevorzugt.
2. Aufgrund der Topografie und der Bahnunterführung ist die Gersagstrasse ungeeignet für einen Ausbau des Strassenquerschnitts. Im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse kann eine Busbevorzugung unter deutlich besseren Voraussetzungen geplant und realisiert werden. Der Kosten / Nutzen Vorteil ist bei einer Busbevorzugung im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse unter anderem deshalb der Fall, weil diese innerhalb des bestehenden Strassenraums umgesetzt werden kann.
3. Im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse befinden sich keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Damit ist in diesem Bereich das Querungsbedürfnis deutlich geringer und eine Dosierung des MIV's angebrachter.



Abbildung 6: Planausschnitt Rüeggisinger- und Gersagstrasse

## 8. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht gemäss § 105b Abs. 2 PBG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und jenem ohne Planänderung.

§ 105a Abs. 1 PBG ermächtigt die Gemeinden, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen.

Nach der Ablehnung des ersten Bebauungsplanes 2022 ist eine erneute Mehrwertermittlung erforderlich. Diese wird nach der ersten Lesung im Einwohnerrat durchgeführt, parallel zur öffentlichen Auflage.

## **9. Antrag an den Einwohnerrat**

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

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Sonne "Teilzonenplanänderung «Sonne», Anpassung im Zonenplan, Massstab 1:1'000"
2. Genehmigung des Bebauungsplans Sonne mit dem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften
3. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 7. Juni 2023

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

## **Beilagen:**

Teilrevision des Zonenplans (Bereich Sonne):

1. Teilzonenplanänderung «Sonne», Anpassung am Zonenplan, 1:1'000 vom 7. Juni 2023

Bebauungsplan Sonne:

2. Situationsplan mit Schnitten 1:500 vom 7. Juni 2023
3. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 7. Juni 2023

Wegleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans

4. Planungsbericht vom 7. Juni 2023
5. Richtprojekt Architektur vom 30. September 2022
6. Berechnungen Richtprojekt Architektur vom 30. September 2022
7. Fassadengestaltung- und Materialisierungskonzept vom Mai 2020
8. Richtprojekt Freiraum vom 30. September 2022
9. Würdigung Richtprojekt vom 28. Januar 2020 und 13. März 2020
10. Mobilitätskonzept vom 30. September 2020
11. Lärmschutz-Nachweis vom 30. September 2020
12. Risikobericht nach Störfallverordnung und NIS-Einschätzung vom 30. September 2020
13. Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 19. Februar 2020
14. Bodenbelastungen und Entsorgungskonzept vom 3. Juli 2020
15. Geotechnischer Vorbericht vom 21. September 2018
16. Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. Juli 2020
17. Verkehrsmessungen vom 04. und 06. Februar 2020
18. Leistungsbeurteilung Sonnenplatz vom 9. Juli 2020
19. Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung vom 13. März 2020
20. Beurteilung Anlieferung an der Gerliswilstrasse vom 26. März 2021
21. Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag vom 12. Juli 2019
22. Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereiche G1/G2
23. Vorprüfungsbericht BUWD vom 16. Januar 2023
24. Mitwirkungsbericht vom 7. Juni 2023
25. Kurzgutachten Busspur Gersag-Rüeggisingerstrasse vom 5. Mai 2023
26. Aktennotiz betreffend Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen vom 24. April 2023

Richtplan Sonnenhof

27. Richtplan Sonnenhof vom 21. März 2014
28. Richtplantext Sonnenhof vom 20. März 2014
29. Planungsbericht Sonnenhof vom 5. Februar 2014