



Visualisierung des Areals Sonne Ergebnis Wettbewerb Jahr 2019 (Baubereiche A–D). (Bild: zvg)

Bebauungsplan Sonne nimmt neuen Anlauf

Was mit einem Pilotprojekt der Hochschule Luzern für die Weiterentwicklung von bereits bebauten urbanen Arealen startete, wurde zu einem Bebauungsplan weiterentwickelt – mit Fokus auf zentralen, hochwertigen Wohnraum. Im März 2022 lehnte der Einwohnerrat die geplante Entwicklung auf dem Areal Sonne allerdings mit knapper Mehrheit ab. Nun nimmt das Projekt einen neuen Anlauf und kommt mit wenigen, aber wichtigen Anpassungen erneut vor das Parlament.

Das Areal Sonne liegt inmitten der Gemeinde Emmen und grenzt an wichtige Begegnungsorte für Emmerinnen und Emmer wie den Sonnenplatz oder den Bahnhof Gersag. Aufgrund seiner zentralen Lage liegt es auf der Hand, dass dieses Areal unterschiedlichen Ansprüchen und Anforderungen gerecht werden soll. Wie wichtig die zukünftige Entwicklung des Gebietes

rund um den Sonnenplatz für die Emmer Bevölkerung ist, zeigte sich bereits bei Umfragen zur laufenden Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde Emmen nahm diese Erwartungen auf und erarbeitete für die städtebauliche Entwicklung des Areals einen Bebauungsplan. Als Grundlage dafür wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan lässt mehr Freiheiten bei der Bebauung zu und verringert die Abhängigkeit von den alten und dann auch von den neuen Bestimmungen der Ortsplanungsrevision.

Überraschende Ablehnung

Aus der Veröffentlichung des Siegerprojekts vom Wettbewerbsverfahren resultierten wenige Reaktionen, obschon der eine oder die andere eventuell überrascht war über die hohe Dichte des Bauprojekts. Bei den Ausstellungsbesucherinnen und -besuchern wurde das Siegerprojekt als beste Variante anerkannt. Bei der Mitwirkung und öffentlichen Auflage wurden vorwiegend Einzelinteressen eingebracht, eine

breit abgestützte Skepsis gegenüber dem Projekt gab es jedoch nicht. Umso überraschender kam dann die Ablehnung des Vorhabens im Parlament.

Die Vorbehalte gegenüber dem Vorhaben haben sich erst an der Einwohnerratssitzung gezeigt. Das Geschäft wurde lange beraten und diverse Anträge kontrovers diskutiert. Schlussendlich reichten alle Bemühungen dennoch nicht, um dem Projekt die Zusage zu erteilen.

Ramona Gut-Rogger, Gemeinderatspräsidentin der Gemeinde Emmen, sieht die Gründe für die Ablehnung rückblickend vor allem in der mangelhaften Integration des Parlaments: «Das Areal Sonne liegt zentral, wodurch zahlreiche Berührungspunkte und Begegnungen verbunden sind. Dies wiederum kriert diverse Ansprüche an dieses Gebiet. Qualität wird unterschiedlich definiert und die Meinungen der Fraktionen wurden im Vorfeld der Behandlung im Einwohnerrat wohl zu wenig aktiv abgeholt.»

Erneuter Vorstoss

Nach der überraschenden Ablehnung befasste sich der Gemeinderat intensiv mit verschiedenen Optionen für das weitere Vorgehen. So hätten die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen ein leicht abgeändertes Projekt mittels eines Gestaltungsplans beim Gemeinderat einreichen können. Eine Anerkennung seitens des Gemeinderates wäre jedoch unwahrscheinlich.

Sprechstunde 9. Februar 2023

Für alle Interessierten findet am 9. Februar 2023 eine Sprechstunde zum Bebauungsplan Sonne im Gebäude der Gemeindeverwaltung Emmen statt (Rüeggisingerstrasse 22). Von 18 bis 20 Uhr werden Anliegen und Fragen zum Bebauungsplan und dem Verfahren beantwortet. Die neue Investorin Realstone SA beantwortet zudem Detailfragen zu den Baubereichen A–D. Die Sprechstunde findet im 9. Stock der Gemeindeverwaltung Emmen statt. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

lich gewesen. Dies hätte nämlich einer Umgehung des Parlamentsentscheides entsprochen. «Es wäre wenig zielführend gewesen, die Einwände seitens Parlament nicht zu berücksichtigen und an dieser zentralen Lage eine Entwicklung gegen den Willen der Bevölkerung zu erzwingen», erklärt Ramona Gut-Rogger. Der Gemeinderat lege grossen Wert auf Transparenz und eine konstruktive Zusammenarbeit.

Als zweite Variante hätte ein komplett neues Projekt lanciert werden können, was eine erneute Wettbewerbsausschreibung und Jahre der Planung sowie auch hohe Kosten verursacht hätte. Der Gemeinderat entschied sich schlussendlich für die dritte Variante, den abgelehnten Bebauungsplan anzupassen und nochmals unter Einhaltung des regulären Verfahrens vor das Parlament zu bringen. Ein Novum in der Geschichte der Gemeinde Emmen.

Positive Anzeichen

Nun erfolgt also ein erneuter Projektvorstoss mit fast identischem Inhalt. Christine Bopp, Leiterin Bereich Planung bei der Gemeinde Emmen, räumt dem Vorhaben trotzdem gute Chancen ein. «Der Einwohnerrat wurde in seiner Entscheidung ernst genommen und man ist auf die Änderungswünsche eingegangen. Diese basieren auf

der Diskussion und den Abstimmungen der Einwohnerratssitzung», erklärt Christine Bopp ihre Haltung. So werden neu weniger Parkplätze und mehr Grünraum geplant und Wohnraum für Eigentum wie auch bezahlbarer Wohnraum in die Regularien des Bebauungsplans Sonne aufgenommen (detaillierte Auflistung der Änderungen im Kasten). «Mit diesem Vorgehen bietet sich die Chance, das Projekt, welches bereits auf vielen Ebenen Zustimmung erfahren hat, nicht vollständig in Frage stellen zu müssen», so Bopp.

Ramona Gut-Rogger teilt Christine Bopps Einschätzung. Mit den Fraktionschefs und auch der Bau- und Verkehrskommission seien das Vorgehen und die Inhalte bereits ausführlich besprochen worden. «In der Diskussion bestand schliesslich Einigkeit, dass grundsätzlich am Bebauungsplan, basierend auf dem bisherigen Richtprojekt, festgehalten und Anpassungen in den Sonderbauvorschriften vollzogen werden sollen. Mit dem nun vorliegenden Resultat wurde ein zum jetzigen Zeitpunkt grösstmöglicher Konsens geschaffen», so Ramona Gut-Rogger. Eine weitere Neuerung ist der Zeitpunkt der ersten Lesung, welche vor der öffentlichen Auflage stattfindet und es dem Einwohnerrat so ermöglicht, wichtige Themen bereits frühzeitig einzu-

Öffentliche Mitwirkung

Vom 26. Januar bis 24. Februar 2023 findet die öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan Sonne sowie zur notwendigen Teilrevision des Zonenplans statt. Ihre Stellungnahme verfassen Sie vorzugsweise online über die E-Mitwirkung via Projektwebsite unter folgendem Link:

mitwirken.emmen.ch/sonne.

Ausserdem liegen während der öffentlichen Mitwirkung sämtliche Unterlagen beim Sekretariat des Departements Planung und Hochbau im 3. OG des Verwaltungsgebäudes zur Einsicht auf.

Ihre Stellungnahme kann alternativ zur E-Mitwirkung via Brief an das Departement Planung und Hochbau, Rüeggisingerstrasse 22, 6021 Emmenbrücke, oder via E-Mail an ortsplanung@emmen.ch zugestellt werden. Bei Fragen zu den Unterlagen wenden Sie sich an David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (041 268 04 19, david.wyss@emmen.ch).

bringen. All dies seien gute Voraussetzungen für ein positives Resultat.

Bevor es jedoch zur erneuten Abstimmung im Einwohnerrat kommt, muss das Projekt noch einige Hürden nehmen: eine erneute Vorprüfung durch den Kanton Luzern, eine Mitwirkung für die gesamte Bevölkerung sowie die öffentliche Auflage. «Mit der Abstimmung im Einwohnerrat ist frühestens Ende 2023 zu rechnen», meint Christine Bopp mit Blick in die Zukunft.

Start der Mitwirkung und Sprechstunde

Mit der Vorinformation der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, der Einsprecherinnen und Einsprecher wie auch der Bau- und Verkehrskommission seien die ersten Schritte getan. Es folgen nun die Information der Öffentlichkeit via Emmenmail und der Start der Mitwirkung, welche allen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu einer Äusserung bietet (vgl. Kasten).

Am 9. Februar 2023 haben Interessierte ausserdem die Gelegenheit, mit ihren Fragen und Anliegen direkt in den Dialog mit den Verantwortlichen zu treten. Im Rahmen einer Sprechstunde werden Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde Emmen wie auch die Investorin des grössten Teils des Bebauungsplanperimeters und Hauptbetroffene der Änderungen, Realstone SA, Rede und Antwort stehen (vgl. Kasten).

Parallel zur Mitwirkung erfolgt die erneute Vorprüfung durch den Kanton. Danach widmet sich der Einwohnerrat dem Bebauungsplan in erster Lesung, bevor dieser öffentlich aufgelegt wird.

Mehr Informationen zum Projekt Areal Sonne unter: **mitwirken.emmen.ch/sonne**.

Autorin: Jeannine Cirinesi



Modellierung der Neugestaltung des Areals Sonne.

Wichtigste Änderungen am Bebauungsplan Sonne für die Neuauflage

Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen am jetzt vorgelegten Bebauungsplan gegenüber der abgelehnten Version aufgeführt:

- In den Baubereichen A bis D sind jeweils 10% der Hauptnutzfläche gemäss Norm SIA 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen sowie mindestens 10% der Hauptnutzfläche gemäss Norm SIA 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum auszuführen. Flächen der allgemeinen Nutzung wie Gemeinschafts- und Mehrzweckräume können hierbei an den preisgünstigen Wohnraum angerechnet werden.
- Insgesamt sind mindestens 124 (zuvor 142) Parkplätze und maximal 170 (zuvor 195) Parkplätze zu erstellen. [...]
- Im «Bereich Hoffläche» (ohne «Vorzone Wohnungen») sind mindestens 1000 m² (zuvor 720 m²) Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen.