



an den

EINWOHNERRAT EMMEN

49/22 Beantwortung des dringlichen Postulates Christian Blunshi namens der Die Mitte/GLP Fraktion vom 1. November 2022 betreffend Einzonung zugunsten RUAG AG (Verträge zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit eingezonten Flächen und zur Regelung der Erschliessungskosten)

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

A. Wortlaut des Postulates

I. Ausgangslage

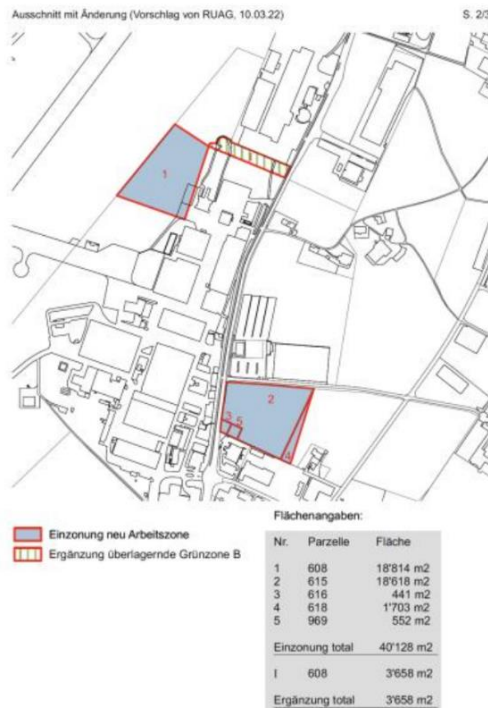
a) Geplante Einzonung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision plant die Gemeinde für die RUAG AG eine Einzonung von rund 40'000 m². Im "Planungsbericht Art. 47 RPV" vom 10. März 2022 wird der Einzonungsbedarf wie folgt begründet:

"Die RUAG Real Estate AG, das Immobilienorgan der RUAG MRO Holding AG, steht mit ihren Immobilien am Standort Emmen vor grossen Herausforderungen. Treiber ist der anstehende zusätzliche Flächenbedarf für das RUAG-Nutzungscluster Air und Space. Ziel ist der Aufbau und die Integration eines neuen Flugsystems und eines Bodensystems der Schweizer Armee bei gleichzeitigem Betrieb und voller Verfügbarkeit der bestehenden Systeme. Der Aufbau hat seine Betriebsbereitschaft 2027 zu erreichen; der Parallelbetrieb des bestehenden Flugsystems muss bis 2031 gewährleistet sein. Entsprechend muss bereits vor dem definitiven Entscheid des Bundes zur Wahl des Flugzeugsystems mit den Planungen für die benötigten Bauten und Flächen begonnen werden.

Zur Aufnahme der Kapazitäten des Flugsystems und des Bodensystems sind der Neubau pistengebundener Hallen sowie die Verlagerung nicht direkt mit der Piste verbundener Tätigkeiten auf dem Hauptareal notwendig. Hierfür sollen auf der gegenüberliegenden Seite der Seetalstrasse zwei neue Hallen mit integrierten Büroflächen in verdichteter Bauweise entstehen."

Folgende Flächen sollen neu eingezont werden:



Zur Erschliessung ist geplant, dass auf der Seetalstrasse ein neuer Kreisell erstellt wird und die Erschliessung des Areals – beidseits der Strasse – in Zukunft darüber erfolgt. Über diesen Kreisell soll entsprechend auch das geplante mehrgeschossige zentrale Parkhaus westlich der Seetalstrasse angebunden werden (die Parkierung südlich der Seetalstrasse fällt weg). Die bestehende Erschliessung ab dem RUAG-Kreisell bleibt nur noch für Notfallfahrzeuge erhalten.

b) Postulat Nr. 31/22 betreffend Verzicht auf Einzonung von Fruchtfolgeflächen

Mit dem Postulat Nr. 31/22 wird der grundsätzliche Verzicht auf jegliche Einzonungen von Fruchtfolgeflächen gefordert. Damit wäre die Einzonung zugunsten der RUAG AG nicht realisierbar. Der Gemeinderat lehnt das Postulat ab. Er begründet dies, dass der schon geringe Handlungsspielraum unnötig zusätzlich beschränkt würde.

In Bezug auf die Einzonung zugunsten der RUAG AG führt der Gemeinderat aus, dass die RUAG AG für die geplanten neuen Nutzungen ihren kurz-, mittel- und langfristigen Flächenbedarf ermittelt habe. Auch wenn etwas mehr als 20'000 m² der einzuzonenden Fläche Fruchtfolgefläche darstellen würden, sei die Einzonung der Flächen nachweislich betriebsnotwendig. Der Gemeinderat will das Unternehmen mit planerischen Rahmenbedingungen unterstützen, um den Betrieb am Standort Emmen langfristig zu erhalten.

Der Gemeinderat will aber frühzeitig mit der RUAG AG in Verhandlungen treten, um allenfalls die in 10-15 Jahren freiwerdenden Flächen (infolge Aufgabe der Wartung des F/A 18) zu gegebener Zeit für lokales und attraktives Gewerbe zu sichern.

II. Zielkonflikt

Die Einzonung der Flächen steht unzweifelhaft in einem Zielkonflikt. Einerseits besteht ein wirtschaftliches und auch finanzielles Interesse an der Einzonung. Andererseits wird wertvolles Kulturland zerstört, auch wenn die Fruchtfolgeflächen zu 100 Prozent kompensiert werden müssen.

Die Forderung im Postulat Nr. 31/22 gehen aber zu weit und können zu einer Schädigung der hiesigen Wirtschaft führen. Gleichzeitig sollte die Gemeinde aber vorausschauend planen und bereits heute verbindlich regeln, wie mit den eingezonten Flächen umzugehen ist, wenn diese nicht mehr durch die RUAG AG benötigt werden. Auch ist zu klären, welche Erschliessungskosten anfallen und wer diese tragen muss.

III. Verwaltungsrechtliche Verträge bei Einzonungen

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL 735) stellt den Gemeinden in Art. 38 und 38a PBG sinnvolle Instrumentarien zur Verfügung, mit denen sowohl der Wirtschaft als auch dem Schutz des Kulturlands Rechnung getragen werden kann. Die Gemeinden können bei Einzonungen mit der Grundeigentümerschaft Verträge abschliessen und beispielsweise die Etappierung und die Folgen bei nicht zeitgerechter Realisierung der Bauvorhaben regeln (Art. 38 Abs. 2 PBG). Zudem bietet Art. 38a PBG die Möglichkeit zum Abschluss sog. Infrastrukturverträge. In diesen Verträgen kann die Gemeinde die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde regeln.

Diese verwaltungsrechtlichen Verträge bedingen grundsätzlich das gegenseitige Einvernehmen zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft. Da kein Rechtsanspruch auf Einzonungen besteht, hat die Gemeinde aber gute Chancen, dass die Grundeigentümerschaft einem Vertrag zustimmt. Diese Chance muss die Gemeinde unbedingt packen und heute die Weichen für einen möglichst schonenden Flächenverbrauch stellen. Der Gemeinderat schreibt in der Beantwortung des Postulats Nr. 31/22 ebenfalls, dass er Verhandlungen mit der RUAG AG aufnehmen wolle. Statt Absichtserklärungen sollen aber verbindliche Vereinbarungen getroffen werden.

Der Handlungsspielraum in Verträgen gemäss Art. 38 und Art. 38a PBG ist relativ gross, da es sich um zweiseitige Vereinbarungen handelt:

- Mit einem Vertrag gemäss Art. 38 PBG könnten namentlich Mindestvorgaben zur Nutzung der eingezonten Flächen vorgegeben werden, so dass die Flächen möglichst effizient genutzt werden müssen (Mindesthöhen der Gebäude, Etappierung etc.). Es könnte auch geregelt werden, wie mit bebauten und später nicht mehr benötigten Flächen umzugehen ist. Beispielsweise könnte verlangt werden, dass das Areal südöstlich der Seetalstrasse dannzumal dem Emmer Gewerbe zur Verfügung zu stellen ist. Flächen innerhalb des Areals der RUAG könnten mit einer Rückbauverpflichtung versehen werden. Ein Vertrag gemäss Art. 38 PBG stellt zusammenfassend sicher, dass der Flächenverbrauch möglichst gering ausfällt. Zudem bietet er mittel- bis langfristig eine grosse Chance für das Emmer Gewerbe.

- Mit Infrastrukturverträgen gemäss Art. 38a PBG kann die Gemeinde verhindern, dass Erschliessungskosten in aufwändigen Perimeterverfahren auf die interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt werden müssen. Die Gemeinde hätte die Möglichkeit, mit klaren Regelungen die Erschliessungskosten vertraglich der einzonungswilligen Grundeigentümerschaft zu überbinden.

IV. Forderungen

Der Gemeinderat wird aufgefordert, im Rahmen der Einzonung zugunsten der RUAG AG von rund 40'128 m² mit der Grundeigentümerschaft:

1. Einen Vertrag gemäss Art. 38 PBG abzuschliessen und die Grundeigentümerschaft darin mit vertraglichen Vorgaben insbesondere zu einem haushälterischen Umgang mit den zur Verfügung gestellten Baulandflächen zu verpflichten.
2. Einen Infrastrukturvertrag gemäss Art. 38a PBG abzuschliessen und vertraglich insbesondere sicherzustellen, dass der Gemeinde für die Erschliessung der einzuzonenden Flächen grundsätzlich keine Kosten anfallen.

Dem Einwohnerrat ist mit dem Antrag auf Einzonung zu den Vertragsverhandlungen Rechenschaft abzulegen.

B. Stellungnahme des Gemeinderates

1. Einleitung / Ausgangslage

Die RUAG Real Estate AG hat im März 2019 ein Einzonungsgesuch für die Erweiterung ihres Standorts in Emmen eingereicht. Darin hat sie die Einzonung sämtlicher Parzellen, die sich in ihrem Besitz und in der Landwirtschaftszone befinden, in die Arbeitszone beantragt. Daraufhin hat der Gemeinderat die RUAG Real Estate AG aufgefordert, diese Flächen zu reduzieren und aufzuzeigen, wie sie beabsichtigt die Flächen im Sinn der haushälterischen Nutzung effizient und nachhaltig zu nutzen. Die RUAG Real Estate AG hat ihre Forderungen überarbeitet und ein gegenüber der ersten Forderung stark reduziertes Einzonungsgesuch gestellt. Auch die Forderungen des Gemeinderats die Stossrichtungen des städtebaulichen Gesamtkonzepts aufzunehmen, beispielsweise den Auftritt gegenüber der Seetalstrasse, wurden aufgenommen.

Die Unterlagen für die Einzonung sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit den weiteren Unterlagen am 6. Mai 2022 veröffentlicht worden und lagen bis 4. September 2022 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Der Bedarf, die Absichten für die Umsetzung und der Mehrwert für die Gemeinde Emmen werden im Kapitel 6 des Planungsberichts zur Einzonung RUAG dargelegt.

Der Gemeinderat erachtet es als wichtig, im Sinne der Förderung des Wirtschaftsstandorts und der Förderung eines ansässigen Unternehmens, welches eine hohe volkswirtschaftliche Relevanz für Emmen und die gesamte Region hat, diese Entwicklung zu unterstützen.

2. Zur Forderung der Postulanten

Es ist nachvollziehbar und richtig, dass eine verbindliche Regelung zwischen der RUAG Real Estate AG und der Gemeinde gefordert wird. Der Gemeinderat hat dies der RUAG Real Estate AG bereits im laufenden Verfahren mitgeteilt. Mit einer verbindlichen Regelung können sowohl die häusliche Nutzung des Bodens, die Nutzung von allenfalls freigespielten Flächen im Sinn der Gemeinde sowie die Kostenfrage vereinbart werden. Welche Form für diese verbindliche Regelung die richtige ist und welche Basis dafür gilt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden. Es ist naheliegend zu prüfen, ob dies auf Basis von §38 und § 38a erfolgen kann.

3. Kosten

Die verwaltungsinternen Kosten können nicht abgeschätzt werden, werden sich aber in einem überschaubaren Rahmen bewegen. Die weiteren Kosten werden der Grundeigentümerschaft überbunden.

4. Schlussfolgerung

Der Gemeinderat anerkennt die Forderungen der Postulanten nach einer Prüfung einer verbindlichen Regelung und wird sich zwecks Klärung und weiterem Vorgehen in diesem Sinn zeitnah mit der RUAG Real Estate AG austauschen. Er ist in diesem Sinn bereit, das Postulat entgegenzunehmen. Die Berichterstattung erfolgt spätestens im Rahmen der ersten Lesung der Ortsplanungsrevision im Einwohnerrat.

Emmenbrücke, 9. November 2022

Für den Gemeinderat

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber