

31. Januar 2024

# BEBAUUNGSPLAN UND TEILZONENPLANÄNDERUNG «SONNE»

## PLANUNGSBERICHT



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



# IMPRESSUM

Auftrag:	Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne»
Auftraggeberin:	Realstone SA Bleicherweg 33 8002 Zürich vertreten durch Katherine Peticari
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Stalder (Projektleitung) Jeantine Burri Vinh Ly
Dateiname	emm_BP_Sonne_Bericht_240131.docx



# INHALTSVERZEICHNIS

Präambel.....	5
1. AUFGABENSTELLUNG .....	6
1.1 Ausgangslage .....	6
1.2 Vorgeschichte .....	8
1.3 Inhalte und Zweck.....	10
2. RAUMPLANERISCHE ZIELE.....	11
2.1 Anforderungen der Raumplanung.....	11
2.2 Mehrwertausgleich .....	11
3. VERFAHREN UND INHALTE.....	12
3.1 Bestandteile Bebauungsplan.....	12
3.2 Bestandteile Teilzonenplanänderung .....	13
3.3 Bestandteile Aufhebung Richtplan .....	13
3.4 Projektorganisation.....	13
3.5 Planungsablauf und Termine .....	16
4. STUDIENAUFTRAG «SONNE» .....	17
5. RAHMENBEDINGUNGEN.....	19
5.1 Kantonaler Richtplan .....	19
5.2 Planungs- und Baugesetz (PBG) .....	20
5.3 Agglomerationsprogramm 3. Generation.....	20
5.4 Regionales Hochhauskonzept .....	20
5.5 Siedungsleitbild 2014 .....	21
5.6 Städtebauliches Gesamtkonzept Emmen.....	22
5.7 Richtkonzept Entwicklung Sonnenplatz .....	22
5.8 Verhältnis Richtplan Sonnenhof.....	24
5.9 Verhältnis Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2007 .....	25
5.10 Verhältnis Bebauungsplan-Zonenordnung.....	25
5.11 Abstände und Baulinien.....	27
5.12 Verkehr .....	28
5.13 Freiraum.....	32
5.14 Naturobjekte .....	32
5.15 Archäologische Fundstellen.....	32
5.16 Bauinventar Kanton Luzern .....	33
5.17 Umwelt.....	34
5.18 Kosten und Beiträge zu Infrastrukturen.....	37
5.19 Privatrechtliche Vereinbarungen .....	37
6. BEBAUUNGSPLAN .....	38
6.1 Ziele .....	38
6.2 Inhalte .....	39
7. TEILZONENPLANÄNDERUNG .....	56



7.1	Anlass / Ausgangslage .....	56
7.2	Ziel .....	56
7.3	Änderungen im Zonenplan .....	56
7.4	Dichtenachweis .....	57
8.	AUFHEBUNG RICHTPLAN SONNENHOF .....	59
9.	AUSWIRKUNGEN DER ENTWICKLUNG .....	60
10.	ÄNDERUNGEN SEIT DER EINWOHNERRATSSITZUNG VON 2022 .....	61
11.	KANTONALE VORPRÜFUNG .....	66
12.	ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG .....	67
12.1	Mitwirkungsbericht .....	67
12.2	Änderungen aufgrund Mitwirkung .....	67
13.	WEITERE ABKLÄRUNGEN .....	69
13.1	Preisgünstiges Wohnen .....	69
13.2	Kulturbetriebe und Immissionsschutz .....	70
13.3	Verkehrsführung .....	71
13.4	Weltere Änderungen .....	72
14.	ERSTE LESUNG EINWOHNERRAT .....	73
15.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE .....	74
16.	WÜRDIGUNG .....	75



## PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

# 1. AUFGABENSTELLUNG

## 1.1 AUSGANGSLAGE

Lage

Das Areal «Sonne» liegt im Zentrum des Ortsteils Emmenbrücke, nördlich des Sonnenplatzes, zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse an hervorragend erschlossener ÖV-Lage direkt an dem S-Bahnhof Emmenbrücke Gersag. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Sportangebote, Schulen und die Gemeindeverwaltung.



Abb. Areal «Sonne», Ansicht von Nordosten

Für das Areal besteht grosses Potenzial für eine neue, qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung. Es ist Bestandteil eines grösseren, zusammenhängenden Entwicklungsgebiets rund um den Sonnenplatz, in dem bereits diverse Bauprojekte in Planung oder realisiert sind. Für dieses Gebiet soll insgesamt die Zentrumsfunktion gestärkt und das Gebiet nachverdichtet werden.

Auf dem Areal «Sonne» soll in den nächsten Jahren ein attraktives Quartier mit einem mehrheitlichen Anteil an Wohnnutzungen entstehen und eine hochwertige Verdichtung an zentraler Lage stattfinden.

Das Areal «Sonne» weist eine Fläche von insgesamt 14'467 m<sup>2</sup> auf und umfasst die Parzellen Nrn. 98, 99 (3017), 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345 (alle GB Emmen).

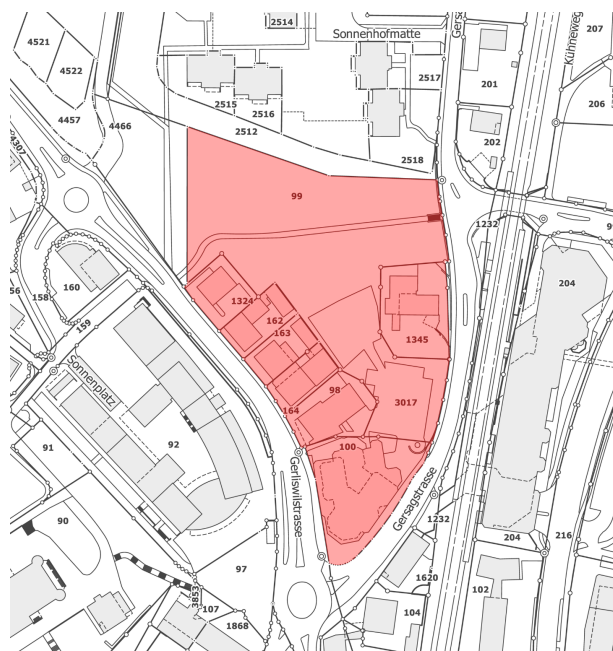


Abb. Bebauungsplanperimeter «Sonne» mit Parzellenstruktur

Im Planungsperimeter gibt es sechs verschiedene Grundeigentümer mit unterschiedlichen Planungsabsichten (konkrete Planungs- / Bauabsichten bis keine Absichten / status quo).

Die Parzelle Nr. 99 im Besitz der Anlagestiftung Steiner Investment Foundation ist derzeit nahezu unbebaut. Es befinden sich auf dem Grundstück Schrebergärten mit Kleinstgebäuden sowie Parkplätze. Durch das Grundstück Nr. 99 führt ein Wanderweg von der Unterführung Gersagstrasse zur Gerliswilstrasse. Auf dem Grundstück Nr. 1345, ebenfalls im Besitz der Steiner Investment Foundation, steht ein Einfamilienhaus, das abgebrochen werden soll.

Entlang der Gerliswilstrasse stehen Gebäudegruppen und Einzelbauten, die im Privatbesitz sind.

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1324 möchte den Status Quo erhalten, es bestehen keine baulichen Absichten.

Für die Parzellen Nrn. 162 und 163 strebt die Grundeigentümerschaft eine qualitativ verdichtete Bauweise an und plant einen Zusammenbau über ihre beiden Parzellen.

Auf der Parzelle Nr. 164 steht das als schützenswert eingestufte Gasthaus Adler. Es sind keine baulichen Absichten bekannt.

Für die Parzelle Nr. 98 bestehen keine baulichen Absichten. Die Baute wurde kürzlich erneuert und mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach versehen.

Auf der Parzelle Nr. 100 befindet sich die UBS. Der Bau bleibt noch länger bestehen.

## 1.2 VORGESCHICHTE

### Modellvorhaben

Die Entwicklung des Gebiets Sonnenplatz/Sonnenhof Süd wurde im Rahmen eines gemeinsamen Modellvorhabens der Gemeinde Emmen, von Bund, Kanton und der Hochschule Luzern (HSLU) im Zeitraum 2014-2017 untersucht. Dabei wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein städtebaulicher Strategieansatz erarbeitet. Darauf gestützt wurde ein Richtkonzept «Entwicklung Sonnenplatz» erstellt. Dieses ist datiert mit 8. Februar 2018.

### Handänderung

Im Jahre 2017 hat die Steiner Investment Foundation (SIF) die Grundstücke Nrn. 99 und 1345 erworben. Sie tritt als Projektinitiatorin auf und beabsichtigt, die Grundstücke in ein attraktives Quartier mit einem mehrheitlichen Anteil an Wohnnutzungen zu transformieren. Ergänzend ist ein kleiner Anteil an Gewerbe vorgesehen. Die Steiner Investment Foundation hat die Steiner AG für diese Entwicklung beauftragt. Seit Januar 2022 tritt die Realstone SA als Investorin und Entwicklerin auf. Die Steiner Investment Foundation tritt seit 2023 unter dem neuen Namen Seraina Investment Foundation auf.

### Studienauftrag

Um ein Projekt mit marktgerechtem Wohnungsbau von hoher städtebaulicher Qualität zu erhalten, führte die SIF und Steiner AG in den Jahren 2018-2019 einen Studienauftrag mit internationaler Beteiligung durch. Der aus dem Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag wurde in der nachfolgenden Zeit weiter geschärft und zu einem Richtprojekt Architektur und Freiraum ausgearbeitet. Das Richtprojekt Architektur von Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten (SGGK Architekten), Zürich, und das Richtprojekt Freiraum von koepflipartner Landschaftsarchitekten, Luzern (siehe Kap. 4 Studienauftrag «Sonne») sollen nun mit einem Bebauungsplan sowie einer Teilzonenplanänderung planungs- und baurechtlich gesichert werden.



Abb. Modell Richtprojekt «Sonne», Ansicht von Süden der Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten, vom 5. November 2019



#### Ablehnung Bebauungsplan

Ab dem Jahr 2020 wurde auf Grundlage des Richtprojekts der Bebauungsplan Sonne erarbeitet. 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. Anschliessend wurden die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans angepasst und mit der Bau- und Verkehrskommission besprochen. Die vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan und den dazugehörigen Dokumenten sind im Kapitel 10 aufgeführt. Das Bebauungsplanverfahren inkl. 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.



### 1.3 INHALTE UND ZWECK

Der vorliegende Planungsbericht behandelt die Entwicklung auf dem Areal «Sonne», Emmenbrücke.

Zweck des Bebauungsplans ist es, die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals zu evaluieren, grundeigentümerverbindlich festzusetzen und gleichzeitig die notwendigen Anpassungen in der Nutzungsplanung mit einer Teilzonenplanänderung vorzunehmen. Der vorliegende Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung ersetzen den kommunalen Richtplan Sonnenhof aus dem Jahr 2014, der koordiniert mit dem Bebauungsplan und der Teilzonenplanänderung aufgehoben wird.



Abb. Luftaufnahme Betrachtungsgebiet mit Bebauungsplanperimeter (Quelle: google.earth)



## 2. RAUMPLANERISCHE ZIELE

### 2.1 ANFORDERUNGEN DER RAUMPLANUNG

Raumplanung Schweiz

#### **Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung der Schweiz**

Im Jahr 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk dem revidierten eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) zu, das eine Neuorientierung der baulichen Entwicklung der Schweiz festlegte: Anstelle von Neueinzonungen soll die Entwicklung künftig nach innen gerichtet sein («Entwicklung nach innen»).

Kantonale Ebene

#### **Ausrichtung der Planungsinstrumente auf die Entwicklung nach Innen**

Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Januar 2014 und dem revidierten kantonalen Richtplan (genehmigt am 22. Juni 2016 durch den Bundesrat) wurden die Grundlagen und Anforderungen für die Umsetzung des Bundesgesetzes auf kantonaler Ebene geschaffen.

Insbesondere wurden die Anforderungen an die innere Entwicklung und an die kommenden Revisionen der Ortsplanungen festgelegt.

Die Gemeinden sind aufgefordert, vorerst über Siedlungsleitbilder die erwünschte bauliche Entwicklung aufzuzeigen, dabei Entwicklungsschwerpunkte, Entwicklungsgebiete, erhaltenswerte Gebiete differenziert auf die örtlichen Verhältnisse abzustimmen.

### 2.2 MEHRWERTAUSGLEICH

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. Die Mehrwertermittlung wurde mit dem Fachbüro Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass mit dem Bebauungsplan Sonne kein Mehrwert gemäss § 105b Abs. 2 PBG entsteht. Damit wird keine Abgabe fällig.



# 3. VERFAHREN UND INHALTE

## 3.1 BESTANDTEILE BEBAUUNGSPLAN

Das Bebauungsplanverfahren richtet sich nach §§ 68 ff PBG.

Verbindliche Bestandteile

Bebauungsplan «Sonne», Situationsplan mit Schnitten, 1:500, vom 31.01.2024

Bebauungsplan «Sonne», Sonderbauvorschriften, vom 31.01.2024

Wegleitende Bestandteile

Richtprojekt Architektur, vom 30.09.2022

Berechnungen zum Richtprojekt Architektur, vom 30.09.2022

Fassadengestaltung und Materialisierungskonzept zum Richtprojekt Architektur, vom Mai 2020

Richtprojekt Freiraum, vom 30.09.2022

Studienauftrag Sonne Emmenbrücke Würdigung Richtprojekt, vom 28.01.2020 und 13.03.2020

Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 30.09.2022

Lärmschutz-Nachweis, vom 30.09.2022

Risikobericht nach Störfallverordnung mit NIS-Einschätzung, vom 30.09.2022

Orientierende Bestandteile

Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne», Planungsbericht vom 31.01.2024

Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung, vom 19.02.2020

Bodenbelastung und Entsorgungskonzept, vom 03.07.2020

Geotechnischer Bericht (Stufe Vorstudie), vom 21.09.2018

Ver- und Entsorgungskonzept, Technischer Bericht mit Situationsplan 1:500 und Schnitte 1:100, vom 06.07.2020

Verkehrsmessungen, vom 04.02.2020 und 06.02.2020

Leistungsbeurteilung Sonnenplatz, vom 09.07.2020

Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung, vom 13.03.2020

Beurteilung Anlieferung an der Gerliswilstrasse, vom 26.03.2021

Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag «Sonne», vom 12.07.2019

Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt)

Fachliche Stellungnahme Optionen Baubereiche G1/G2, vom 07.05.2021

Vorprüfungsbericht BUWD, vom 16.01.2023

Mitwirkungsbericht, vom 07.06.2023

Kurzgutachten Busspur Gersag-Rüeggisingerstrasse, vom 05.05.2023

Aktennotiz betreffend Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen, vom 24.04.2023

B+A an den Einwohnerrat Emmen, vom 07.06.2023



## 3.2 BESTANDTEILE TEILZONENPLANÄNDERUNG

Die Teilzonenplanänderung richtet sich nach §§ 61 ff PBG.

Verbindliche Bestandteile	Teilzonenplanänderung TZP «Sonne», 1:1000, vom 31.01.2024
Orientierende Bestandteile	Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne», Planungsbericht vom 31.01.2024

## 3.3 BESTANDTEILE AUFHEBUNG RICHTPLAN

Die Aufhebung des Richtplans Sonnenhof richtet sich nach §§ 9 bis 14 PBG.

Verbindliche Bestandteile	Richtplan Sonnenhof 1:1000, vom 11.03.2014 Richtplantext Sonnenhof, vom 11.03.2014
Orientierende Bestandteile	Richtplan Sonnenhof, Planungsbericht vom 05.02.2014 Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne», Planungsbericht vom 31.01.2024

## 3.4 PROJEKTORGANISATION

Behörde	Gemeinde Emmen Departement Planung und Hochbau Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke vertreten durch David Wyss (PL), Thomas Furrer
---------	---



Grundeigentümerin Parz. 99 / 1345	Seraina Investment Foundation Stockerstrasse 34 8002 Zürich
Investorin / Entwicklerin Parz. 99 / 1345	REALSTONE SA Av. d'Ouchy 6 1006 Lausanne
Parz. 100	Perlen Liegenschaften AG Räffelstrasse 10 8045 Zürich
Parz. 98	Robert Stocker Titlisstrasse 41 6020 Emmenbrücke
Parz. 98	Susanne Zurkirchen-Stocker Landenbergstrasse 1 6020 Emmenbrücke
Parz. 164	Max Buholzer-Haas Lerchenbühlstrasse 20 6045 Meggen
Parz. 162 / 163	GG Realstate AG Schochenmühlestrasse 2 6340 Baar vertreten durch Mentor Gergoci
Parz. 1324	Werner Gyr Gerliswilstrasse 84 6020 Emmenbrücke
Gesamtleitung Verfahren und Bebauungsplan	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern vertreten durch Daniel Stalder (PL), Jeantine Burri, Vinh Ly
Richtprojekt Architektur	Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG Flüelastrasse 31a 8047 Zürich vertreten durch Michael Geschwentner (PL), Nicolò Suzani



Richtprojekt Freiraum	koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA Neustadtstrasse 3 6003 Luzern vertreten durch Stefan Koepfli und Anna Sarroca
Lärmschutznachweis	SINUS AG Sempach Station Bahnhofstrasse 19a 6203 Sempach Station vertreten durch Thomas Minder
Verkehr und Mobilitätsmanagement	TEAMverkehr.zug AG Zugerstrasse 45 6330 Cham vertreten durch Oscar Merlo und David Bomatter
Geologie und Hydrogeologie	Keller+Lorenz AG Tribtschenstrasse 61 6005 Luzern vertreten durch Markus Ehrler
Baugrund / Altlasten	SCHENKER RICHTER GRAF AG Büttenenhalde 42 6006 Luzern vertreten durch Dr. Angela Graf
Risikoanalyse / NIS	IPSO ECO AG Sonnmatthof 1 6023 Rothenburg vertreten durch Marcel Gabriel
Energiekonzept und Nachhaltigkeit	brücker+ernst gmbh sia Neuweg 19 6003 Luzern vertreten durch Stefan Brücker
Ver- und Entsorgung	Wälli AG Ingenieure Stirnütistrasse 45 6048 Horw vertreten durch Peter Senn



### 3.5 PLANUNGSABLAUF UND TERMINE

Für das Bebauungsplanverfahren sind folgende Termine vorgesehen:

Phasen und Meilensteine des Bebauungsplanverfahrens	Termine
Erarbeitung erster Bebauungsplan (abgelehnt durch Einwohnerrat)	Dez 19 – März 22
Gespräche Fraktionen, Klärung weiteres Verfahren	April – Aug 22
Überarbeitung Bebauungsplan und Fachberichte	Sep – Nov 22
Verabschiedung GR z.Hd. Mitwirkung / Vorprüfung	12. Dez 22
Kantonale Vorprüfung	Dez 22 – Jan 23
Öffentliche Mitwirkung	Jan – Feb 23
Überarbeitung aufgrund der kantonalen VP und der Mitwirkung	März – Mai 23
Verabschiedung GR z.Hd. 1. Lesung Einwohnerrat	Mai - Juni 23
1. Lesung im Einwohnerrat	4. Juli 23
Verabschiedung GR z.Hd. Auflage	Sep 23
Öffentliche Auflage	18. Sep – 17. Okt 23
Einspracheverhandlungen	Nov 23
Verabschiedung GR z.Hd. 2. Lesung Einwohnerrat	Jan 24
Beratung in der Bau- und Verkehrskommission (BVK) des Einwohnerrates	5. März 24
2. Lesung im Einwohnerrat, Beschlussfassung	12. März 24
Fakultatives Referendum	13. März – 11. Mai 24
Genehmigung Regierungsrat	3. Quartal 24

## 4. STUDIENAUFTRAG «SONNE»

Im Auftrag der Steiner Investment Foundation (Heute Seraina Investment Foundation) und der Steiner AG wurde von Oktober 2018 bis Juni 2019 ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Das Verfahren orientierte sich an den Grundsätzen der Ordnung SIA 143. Der Studienauftrag bestand aus einem Projekt- und Ideenperimeter.

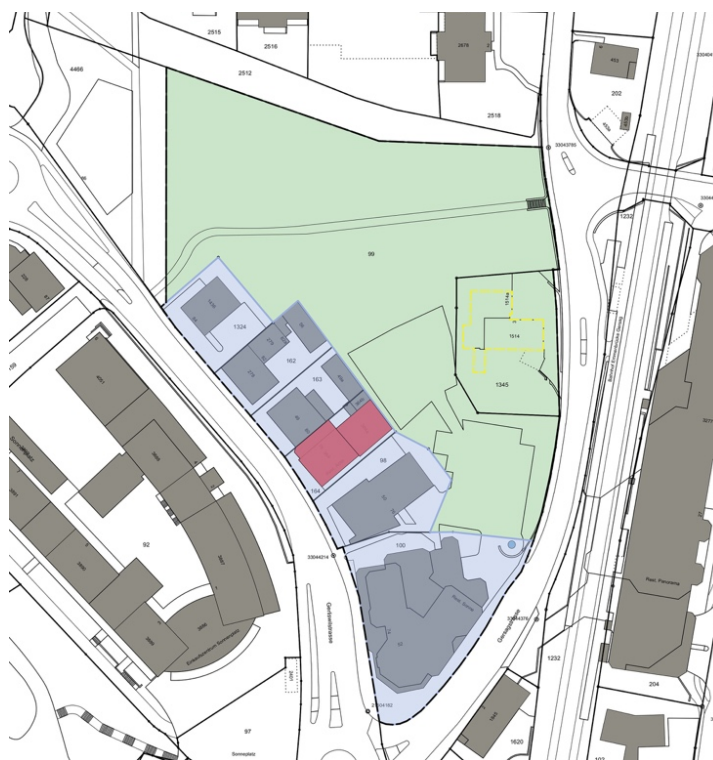


Abb. Planungsperimeter bestehend aus Projektperimeter (grün) und Ideenperimeter (blau) mit schützenswertem Gasthaus Adler (rot)

Zum Studienauftrag waren acht Planungsteams aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen, wovon zwei Teams während des Verfahrens zurückgetreten sind. Ziel war es, Projekt- und Ideenstudien zu erhalten, welche städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten für Wohnnutzungen und – in geringerem Ausmass – gewerbliche Nutzungen aufzeigen. Gesucht waren gut gestaltete Aussenräume und eine sorgfältige Architektur, mit der eine attraktive Gesamtstimmung erzeugt und ein Beitrag zur Stadtentwicklung rund um den Sonnenplatz geleistet werden.

Das Fachgremium hat die Projektstudie des Teams Gmür Geschwentner Architekten / Steib Architekten mit koepflipartner Landschaftsarchitekten an der Schlussbesprechung vom 24. Mai und 4. Juni 2019 einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Projektverfasser verfolgen einen städtebaulichen Ansatz mit vier polygonalen bis zu siebengeschossigen Baukörpern entlang der nördlichen und östlichen Perimeterlinie und bilden zusammen mit der bestehenden Bebauung bzw. Ersatzneubauten an der Gerliswilstrasse ein Ensemble

mit einem zentralen, begrünten Freiraum. Dabei sind alle neuen Gebäude als prägende Einzelbauten konzipiert und so angeordnet, dass sie Sichtverbindungen in alle Richtungen freigeben. Entlang der Gersagstrasse betonen die Neubauten den städtischen Strassenraum, der sich durch die Gebäudezwischenräume mit dem neuen Siedlungsraum verbindet. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sorgen zusammen mit einem mit Bäumen gesäumten Trottoirbereich inklusive Veloweg für eine weitere Belebung.

Das Fachgremium lobte insbesondere die Durchlässigkeit der Baustruktur und die gelungene Einbindung des schützenswerten Gasthauses Adler. Hervorzuheben sei auch die gute Einbettung in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge sowie die hohe Qualität und Diversität des Wohnungsangebotes. Im Weiteren werde mit den Neubauten eine hohe bauliche Dichte mit gleichzeitig guten aussenräumlichen Qualitäten erzielt und so nicht nur eine Siedlungslücke geschlossen, sondern auch eine funktionale sowie ästhetische Aufwertung am Sonnenplatz als Begegnungsort geschaffen.

➤ Siehe Bericht des Beurteilungsgremiums, vom 12.07.2019

Die siegreiche Projektstudie wurde im Nachgang zum Studienauftrag in einem intensiven Prozess zu einem Richtprojekt Architektur und Freiraum als Grundlage für den Bebauungsplan weiterbearbeitet. Insbesondere wurden dabei die möglichen Bauvolumen und deren Erschliessung im Ideenperimeter weiterentwickelt. Dabei wurde das Prinzip der Einzelbauten übernommen und die Bauvolumen in der Höhe mit sechs Vollgeschossen zur Gerliswilstrasse und sieben Geschossen zum Hof abgestuft.



Abb. Visualisierungen Richtprojekt «Sonne» der Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten vom 5. November 2019

Das Richtprojekt Architektur und Freiraum wurde von dem Fachgremium des Studienauftrags erneut beurteilt. Dieses hat eine fachliche Stellungnahme zu Händen des Gemeinderats verfasst, welche die Qualitäten der Bebauung beschreibt. Die Projektwürdigung ist eine wichtige Grundlage für die gestalterischen Festlegungen im Bebauungsplan.

➤ Siehe Projektwürdigung des Fachgremiums des Studienauftrags, vom 28.01.2020 und 13.03.2020

## 5. RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 KANTONALER RICHTPLAN



Abb. Auszug kantonalen Richtplan mit dem Areal Sonne (blau eingekreist)

Der kantonale Richtplan stammt aus dem Jahr 2009 und wurde im Jahr 2015 teilrevidiert (genehmigt 2016 durch den Bundesrat). Das Gebiet Sonne liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Weiter sind der Bahnhof Emmenbrücke Gersag als Bahnhof und die Gerliswilstrasse als Kantonsstrasse im Richtplan festgesetzt.

Die Gemeinde Emmen ist Teil der «kantonalen Entwicklungsachse» nach Sursee und ist der Gemeindekategorie Z3 «urbane Gemeinde an Zentrum» zugeteilt. In den Gemeinden entlang dieser Achse ist das Wachstum zu konzentrieren. Der Richtplan macht folgende Vorgaben an die Z3-Gemeinden: Zentrumsfunktionen stärken, urbane Qualitäten grossräumig schaffen, überkommunal bedeutsame städtebauliche Entwicklungen abstimmen, hohe bis sehr hohe Dichte fördern, kantonale Entwicklungsschwerpunkte umsetzen.

Weiter sollen die Gemeinden zwecks optimaler und haushälterischer Nutzung der Bauzonen die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräume, die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur einsetzen (Koordinationsaufgabe S2-2).



## 5.2 PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

Seit 01. Januar 2014 ist das revidierte PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament (in Emmen: Einwohnerrat) genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG).

Die Gemeinde Emmen hat das neue PBG in der Zonenordnung noch nicht verankert. Deswegen gelten weiter die Bestimmungen der bisherigen Baugesetzgebung (AZ und Messweisen gemäss Anhang PBG und Anhang PBV). Der Kanton fordert von den Gemeinden, bis 2023 die Revision ihrer Ortsplanungen umgesetzt zu haben.

Der Bebauungsplan «Sonne» und die Teilzonenplanänderung werden so erarbeitet, dass sie sowohl mit dem neuen PBG und der neuen PBV als auch mit den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang PBG und PBV kompatibel sind.

## 5.3 AGGLOMERATIONSPROGRAMM 3. GENERATION

Das Agglomerationsprogramm der 3. Generation (2016) definiert zusätzliche Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Für das Areal «Sonne» sind insbesondere die folgenden Massnahmen relevant:

- Die Massnahme S-2.2-3D hat zum Zweck, die Ortskerne zu revitalisieren und eine Ortsidentität zu entwickeln in Emmen: Sprengi-Sonnenplatz-Gersag-Bahnhof-Seetalplatz
- Mit der Massnahme ÖV-6.1b-3A «Infrastruktur Bahnhof Emmenbrücke Gersag» sollen die Perronzugänge und die Zufahrt zum Bushub verbessert werden, da der ÖV-Verknüpfungspunkt Emmenbrücke Gersag erhebliche Mängel bzgl. Umsteige komfort aufweist.

Für den Bahnhof Emmenbrücke Gersag ist ein Ausbauprojekt geplant, welches in den kommenden Jahren realisiert werden soll. Die Planung des Gebiets «Sonne» ist mit dem Bauprojekt Bahnhof Emmenbrücke Gersag abzustimmen.

## 5.4 REGIONALES HOCHHAUSKONZEPT

Das regionale Hochhauskonzept Region Luzern wurde durch einen Fachausschuss aus Vertretern der Bauverwaltungen der Gemeinden Luzern, Kriens, Horw und Emmen sowie Vertretern der Regionalplanung Luzern erarbeitet und am 19. September 2008 von der Delegiertenversammlung des damaligen Regionalplanungsverbandes Luzern (heute Luzern-Plus) beschlossen. Aufgrund des Wandels in der Raumplanung wurde das Hochhauskonzept komplett überarbeitet. Die überarbeitete Fassung ist am 8. Juni 2018 von der Delegiertenversammlung als verbindlich für die Verbandsgemeinden erklärt worden. Im «Plan Hochhausgebiete» wird die Eignung von Gebieten für Hochhäuser definiert. Falls Gebiete eine Eignung für Hochhäuser aufweisen, werden sie in vier Typen (Typ A bis Typ D) unterteilt. Das Areal «Sonne» liegt im «Typ D - Möglichkeitsgebiet für Hochhäuser im städtischen



Raum und in potenziellen Umnutzungsgebieten». Die exakten Hochhausstandorte und Gebäudehöhen sind im Rahmen eines Entwicklungskonzepts festzulegen. Dieses liegt mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept aus dem Jahr 2019 (vgl. 5.6) vor. Demnach sind keine neuen Standorte für Hochhäuser vorgesehen.

## 5.5 SIEDLUNGSLEITBILD 2014

Das Siedlungsleitbild vom 16. April 2014 zeigt auf, in welcher Form die räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen bis ins Jahr 2030 stattfinden soll. Das Siedlungsleitbild besteht aus Leitsätzen und Aussagen zur räumlichen Innen- und Aussenentwicklung.

Im Leitbild werden jene Gebiete als «Schlüsselareale» bezeichnet, die seitens der Gemeinde Emmen eine besondere Betrachtung verlangen und qualitativ hochwertig entwickelt werden sollen. Für das Schlüsselareal «Gerliswil/Sonnenplatz» sind folgende Ziele formuliert:

«Im Zuge des Strassenprojekts K13 sollen auch die Siedlungen entlang der Gerliswilstrasse aufgewertet werden. Die freien Grundstücke am Sonnenplatz bergen Potential für dichte Überbauungen.» (Siedlungsleitbild, S. 57).

Weiter werden im Siedlungsleitbild folgende einschlägige Ziele und Leitideen formuliert (Auszug):

«Die Zentrumsentwicklung mit ausgeprägter Mischnutzung (Wohnanteil von mind. 30%) und publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen wird in den Gebieten Sonnenplatz, ... gefördert.» (S4, S.38)

«Erhaltenswerte Quartierstrukturen und Zeugen der Siedlungsgeschichte werden behutsam in eine zeitgemässe Quartierentwicklung von hoher Qualität integriert.» (S6, S.38)

«Die Entwicklung der Areale erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Emmen.» (S7, S.38)

«Emmen schafft an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen neuen urbanen Lebensraum von hoher Qualität und Dichte. Der Freiraum wird als wichtiger Teil des urbanen Lebensraumes betrachtet und erfüllt die Vielzahl an Anforderungen, die von den verschiedenen Nutzergruppen gestellt werden. Die attraktiven Wohngebiete entwickeln sich mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur weiter. Die Neubaugebiete fügen sich aus städtebaulicher Sicht in die bestehenden Wohngebiete ein und können eigene charakteristische Merkmale und Identitäten aufweisen.» (W1, S. 39)

## 5.6 STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT EMMEN

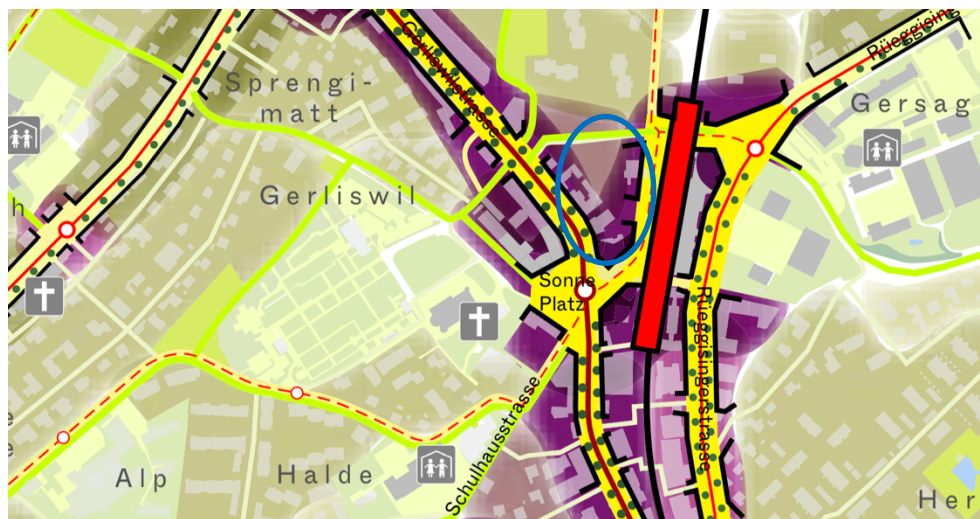


Abb. Auszug städtebauliches Gesamtkonzept Emmen, Zukunftsbild mit dem Areal Sonne (blau eingekreist)

Das städtebauliche Gesamtkonzept vom 11. November 2019 ist Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung und eine Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsleitbilds aus dem Jahr 2014. Das Konzept liefert Aussagen zu Entwicklungsthemen wie Freiraum, Landschaft, Verkehr/Erschliessung, Städtebau, Nutzung, Soziales, Wirtschaftsstandort, etc.

Das Areal «Sonne» ist gemäss Zukunftsbild dem Typ «Zentrumsort mit hoher Dichte» und «urbanes Quartier mit hoher Dichte» zugewiesen. Die Adressierung der Bauten erfolgt am Strassenraum der Gerliswil- und Gersagstrasse. Die angrenzende Gerliswilstrasse soll zu einer Hauptachse mit strukturierender Baumbepflanzung umgestaltet werden. Durch das Areal «Sonne» führt eine durchgrünte Fussgängerverbindung.

## 5.7 RICHTKONZEPT ENTWICKLUNG SONNENPLATZ

Das Gebiet rund um den Sonnenplatz und der südliche Teil des Sonnenhofs bilden das ursprüngliche Zentrum der Gemeinde Emmen. Heute ist das Gebiet von einer starken baulichen Heterogenität geprägt. Mit dem Richtkonzept Entwicklung Sonnenplatz vom 08. Februar 2018 wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern des Gebiets Sonnenplatz / Sonnenhof ermittelt, in welche Richtung eine bauliche Weiterentwicklung gehen könnte. Der Strategieansatz hält für das Teilgebiet «Sonne» (entspricht Bebauungsplanperimeter) die folgenden Leitlinien fest (Auszug):

- Gegenüber der Gerliswilstrasse, der Gersagstrasse, der S-Bahn Haltestelle und dem Panoramagpark braucht es eine starke Präsenz. Die Strassenständigkeit zur Gerliswilstrasse und zur Gersagstrasse ist sehr wichtig.
- Entlang der Gerliswilstrasse gibt es aufgrund der Parzellenstruktur eine andere Massstäblichkeit.

- Der aufgrund der städtebaulichen Setzung entstehende Freiraum ist das verbindende Element im Teilgebiet Sonne.
- Freiraum
- Der Freiraum dient zur Erschliessung und muss eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Lebensqualität muss durch den Freiraum erhöht werden.
- Architektur
- Für die Wohnungen im Erdgeschoss gibt es keine privat nutzbaren Aussenräume.
  - Die Anzahl realisierbare Vollgeschosse sind dem Richtkonzeptplan zu entnehmen.
  - Die Gebäude im Teilgebiet Sonne müssen architektonisch miteinander funktionieren.

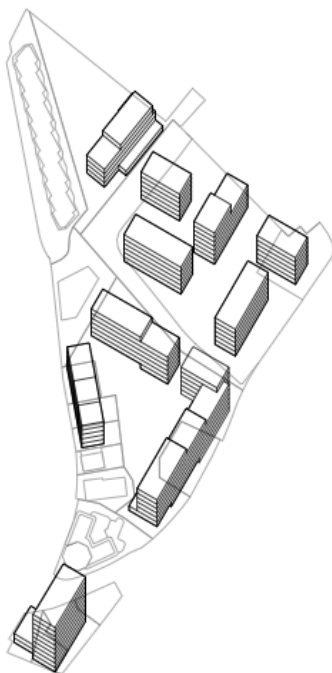


Abb. Richtkonzept Entwicklung Sonnenplatz I Sonnenhof Süd (08.02.2018)

- Verkehrerschliessung
- Für das Teilgebiet Sonne gibt es an der Gersagstrasse eine zentrale Erschliessung.
  - Es ist ein gemeinschaftliches Parkplatzangebot anzustreben.
  - Die Besucherparkplätze sind ebenfalls in die gemeinsame Tiefgarage zu integrieren.
  - Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt unter anderem über einen zentralen Zugang im Innenhof.
- Nutzung
- Entlang der Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss Nutzungen wie Dienstleistungen, Gewerbe und/oder Gastronomie zu realisieren. In den Obergeschossen ist die Nutzung frei.
  - Entlang der Gersagstrasse ist die Nutzung grundsätzlich frei. Der Wohnanteil muss mindestens 60% sein.
  - Im freistehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 99 sind im Erdgeschoss und in den Obergeschossen ausschliesslich Wohnungen zu realisieren.



Städtebau

- Bei allen Gebäuden ist vom Erdgeschoss ein direkter Zugang zum Innenhof zu gewährleisten.

Prozess

- Innerhalb des Teilgebiets ist eine Realisierung in Etappen möglich. Bei der Realisierung eines Gebäudes muss der dazugehörige Freiraum ebenfalls realisiert werden.

Das Richtkonzept geht von einer oberirdischen Geschossfläche von 16'485 m<sup>2</sup> für die Parzellen Nrn. 99 und 1345 aus. Im Richtkonzept sind allerdings auch unterirdische Flächen deklariert, die eigentlich als oberirdische Geschosse (Erdgeschosse und Obergeschosse) genutzt werden können. Dieser Berechnungsfehler wurde im Rahmen des Studienauftragsverfahrens korrigiert. So wurde im Studienauftrag eine oberirdische Geschossfläche von rund 20'000 m<sup>2</sup> als Richtgrösse für den Projektperimeter angegeben. Im Rahmen des Studienauftrags wurden die Leitlinien umgesetzt und optimiert.

## 5.8 VERHÄLTNIS RICHTPLAN SONNENHOF

Mit Entscheid vom 11. März 2014 genehmigte der Regierungsrat den kommunalen Richtplan Sonnenhof nach § 9 PBG. Der Richtplan Sonnenhof ist für die Gemeindebehörden verbindlich und dient gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR als Grundlage für die Bebauungs- und Gestaltungspläne im Areal Sonnenhof und definiert die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung, Ausnützung, Gebäudehöhen, Gestaltung Erschliessung und Parkierung.

Der Richtplanperimeter umfasst die Spezielle Wohnzone (W-S) der Parzellen Nrn. 4035, 4521, 4522, 4457, 4466, den in der W-S liegenden Teil der Parzelle 99 sowie die Parzelle Nr. 3 im Übrigen Gebiet A im Bereich der Gerliswilstrasse.

Die Grundstücke Nrn. 4035, 4521, 4522, 4457, 4466 wurden zwischenzeitlich überbaut und es liegt ein rechtsgültiger Gestaltungsplan «Sonnenhof Süd» vor. Für die noch unüberbaute Teilfläche der Parzelle Nr. 99 sind im Richtplan die folgenden Massnahmen formuliert:

- Es sind max. 4 Vollgeschosse gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR sowie zusätzliche Geschosse gemäss Art. 22a und Art. 36a BZR zulässig.
- Über den gesamten Richtplanperimeter gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.35.
- Die Gestaltung der Umgebung und die ökologischen Massnahmen sind im Bebauungsplan in einem Richtprojekt Umgebungsgestaltung zu präzisieren. Dieses dient als Grundlage für die Umgebungspläne im Rahmen der Baubewilligung.
- Die Aussenräume sind überwiegend verkehrsfrei zu halten. Davon ausgenommen sind Anlagen für den Langsamverkehr und für Service-, Rettungs- und Feuerwehruzufahrten sowie für die Zufahrten zu den Tiefgaragen.
- Die Anbindung des motorisierten Verkehrs an das übergeordnete Strassennetz erfolgt ab der Gersagstrasse.
- Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Flächen für die Anlieferung unterirdisch anzulegen.



- Ein öffentlicher Fussweg zur Verbindung von Gersagstrasse und Gerliswilstrasse ist mit dem Bauprojekt im Teilbereich C zu erstellen.

➤ Siehe Aufhebung Richtplan Sonnenhof unter Kap. 3.3 und 8

## 5.9 VERHÄLTNIS ERSCHLIESSUNGS- UND VERKEHRS- RICHTPLAN 2007

Der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2007 gilt als behördenverbindlicher, kommunaler Richtplan gemäss §§7 bis 14 PBG. Für das Areal «Sonne» sind die Massnahmen S 3 (Städtebauliche Aufwertung Gerliswilstrasse), S 13 (Umgestaltung Schulhausstrasse), S 11 (Umbau Kreuzung Gersag) und R 1 (Radverkehrsanlage Hauptstrassen Luzern – Rothenburg) relevant. Diese Massnahmen sind insbesondere in den Betriebs- und Gestaltungskonzepten Gerliswilstrasse und Gersagstrasse zu berücksichtigen (vgl. 5.12).

## 5.10 VERHÄLTNIS BEBAUUNGSPLAN-ZONENORDNUNG

Zonenordnung der  
Gemeinde Emmen

Bebauungspläne bezwecken gemäss §§ 65 ff PBG die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Für das Planungsverfahren gilt § 69 PBG.

Der Regierungsrat hat die Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen am 4. Juli 1997 und die letzte umfassende Teilrevision am 12. Februar 2008 genehmigt. Seither gab es mehrere kleinere Teilrevisionen.

In Emmen gelten weiterhin die älteren Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG und zur PBV für Gemeinden, welche ihre Zonenordnung noch nicht an die Baugesetzgebung gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst haben.

Zonenplan

Das Planungsgebiet befindet sich in der 5-geschossigen Kernzone a (ES III), in der speziellen Wohnzone (ES II) und in einem kleinen Bereich in der 4-geschossigen Wohnzone (ES II). Dem Areal «Sonne» überlagernd zugewiesen ist die Kreativzone sowie die Pflicht eines Quartierrichtplans. Letzterer liegt mit dem Richtplan Sonnenhof (vgl. 5.8) vor.

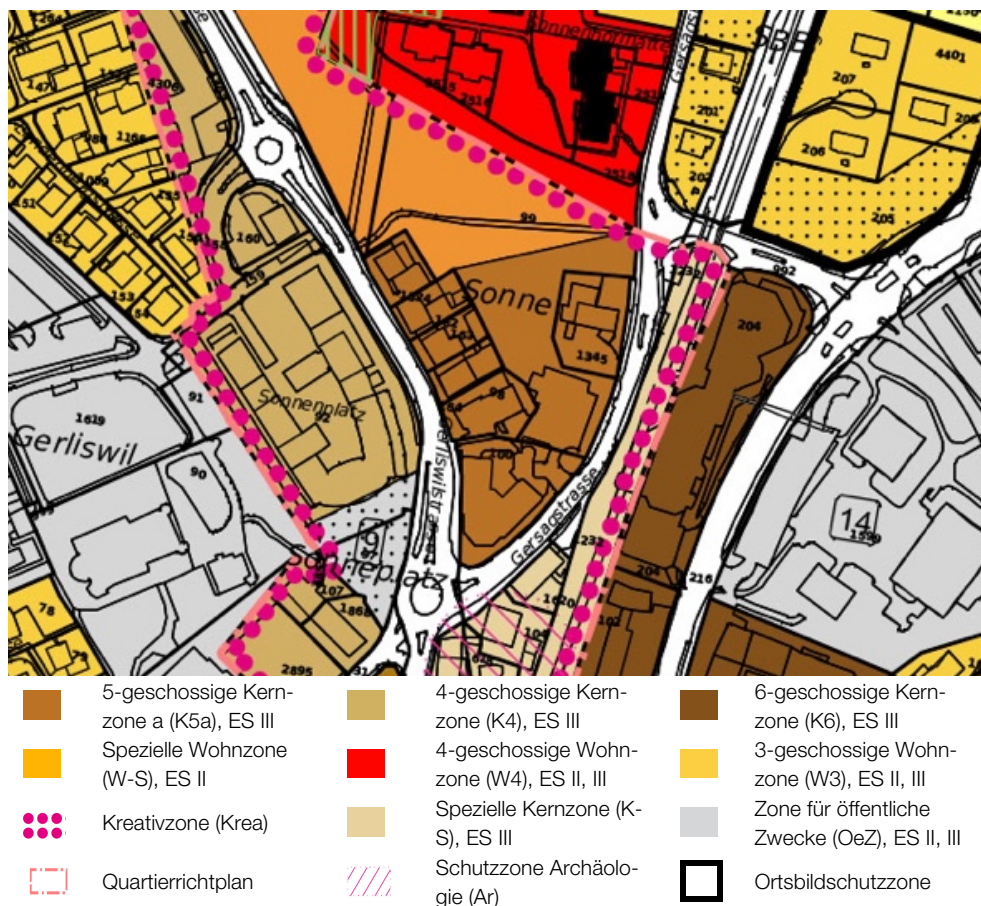


Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Emmen.

#### Kernzone K5a

Für die 5-geschossige Kernzone a gelten die folgenden einschlägigen Bestimmungen gemäss Art. 7 BZR:

- In der K5a sind 5 Vollgeschosse zulässig, wobei das 5. Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist.
- Treten entlang der Gerliswilstrasse mehr als 1 Untergeschoss in gut gestalteter Form über dem gewachsenen Terrain, aber unter dem Niveau der Gerliswilstrasse, in Erscheinung, kann der Gemeinderat die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend erhöhen.
- Insbesondere zur Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss nur zentrumsbildende Nutzungen zulässig. Vor allem sind Wohnungen, Garagen oder Lagerräume untersagt.
- Für Kinder und Bewohner sind die nötigen Spielplätze und Freizeitanlagen nur im EG oder 1. OG anzulegen und so zu gestalten, dass sie ohne Gefahr und ohne Beeinträchtigung von Wohnungen und Büros benutzbar sind.

#### Spezielle Wohnzone

In der speziellen Wohnzone (ES II) sind folgende grundlegenden Anforderungen gemäss Art. 11 BZR massgebend:

- Voraussetzung für das Bauen in der Speziellen Wohnzone ist ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan.



- Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen, von ortsplanerischen Kriterien oder Richtplänen gemäss § 9 PBG in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen festgelegt.
- Für die im Gestaltungs- oder Bebauungsplan festzulegende Anzahl Vollgeschosse gelten folgende Minimal- resp. Maximalwerte: 2-4 Vollgeschosse.  
Nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sind gestattet.

Wohnzone W4

In der 4-geschossigen Wohnzone sind gemäss Art. 9 Abs. 3 BZR folgende Minimal- resp. Maximalwerte definiert: Ausnützungsziffer mindestens 0.45 und höchstens 0.65, Gebäudelänge höchstens 40 m, Grünflächenziffer mindestens 0.55. Alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind als Neubauten in Übereinstimmung mit Art. 9 Abs. 2 BZR untersagt.

Kreativzone

In der den Grundnutzungszonen überlagernden Kreativzone wird gemäss Art. 22a BZR eine zukunftsgerichtete und wegweisende Bauweise, Gestaltung und Gebietsentwicklung angestrebt. Die Vorhaben haben allfällige Quartierrichtpläne zu berücksichtigen, zukunftsgerichtete Energie- und Versorgungskonzepte umzusetzen und insbesondere folgende Planungsaspekte wegweisend umzusetzen: Dichte Zentrumsnutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistungen; Aussenraum- und Freiraumgestaltung; Leben im öffentlichen Raum; Wohnen mit attraktiven Wohnformen für Familien und mit alters- und behindertengerechtem Geschosswohnungsbau von gehobenem Standard; dem angestrebten Nutzer angepasste Quartierausstattung; Rücksichtnahme auf bestehende und künftig angrenzende Wohnquartiere bezüglich Immissionen, Gebäudehöhen und Gewährung von Durchblicken.

Gestützt auf ein Konkurrenzverfahren können von der Grundnutzung abweichende Bauweise festgelegt werden. In einem Bebauungsplan ist die zuständige Behörde in der Festlegung des Masses der Abweichung frei. In den Wohnzonen sind jedoch höchstens zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig.

Quartierrichtpläne

Gemäss Art. 1a Abs. 2 BZR erlässt der Einwohnerrat in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten Quartierrichtpläne. Diese können auch im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen umgesetzt werden.

Für das Areal «Sonne» wird eine einheitliche Zone (Spezielle Kernzone gemäss Art. 11a BZR) festgelegt, auf die der Bebauungsplan abgestimmt ist. Aus diesem Grund erfolgt parallel zum Bebauungsplan eine Teilzonenplanänderung.

➤ Siehe Teilzonenplanänderung unter Kap. 3.2 und 7

## 5.11 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen werden im Bebauungsplan bestimmt. Übergeordnet sind zwischen den Bauten die feuerpolizeilichen Brandschutzabstände gemäss VKF-Normen zu erfüllen, unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen.



Im Areal liegt eine Kanalisationshauptleitung (Durchmesser 1 m) und eine Wasserleitung (Durchmesser 0.5 m), die nicht verlegt werden können. Von diesen ist ein Abstand von 2.50 m ab Leitungssachse für Hoch- und Tiefbauten einzuhalten.

Strassenabstandsbereich

Für die Bebauung entlang der Kantonsstrasse K13 (Gerliswilstrasse) gilt die Strassenbaulinie gemäss Regierungsratsentscheid vom 28.12.1979 bzw. 13.12.1982 mit Reverspflicht (im Abstandsbereich von 6.0 m entlang der Strassenparzelle). Auf behördliches Verlangen sind die neuen Bauten und Anlagen zu entfernen und ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, dies auf Kosten der Grundeigentümer.

Entlang der Gersagstrasse gilt der Grenz- und Strassenabstand ab heutiger Parzellengrenze.

## 5.12 VERKEHR

Verkehrsaufkommen

Die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse ist erreicht. Die verkehrstechnische Optimierung der Gerliswilstrasse (K13) ist im Bauprogramm ab 2019 im Topf B.

Strassenraumgestaltung  
Gerliswilstrasse

Aktuell wird unter Federführung des Kantons und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Gerliswilstrasse erarbeitet.

Gestaltungsfreiraum besteht zwischen Gebäudekante (resp. Strassenbaulinie) bis zur Auslenkante des Randsteins zur Fahrbahn, mit der Auflage, dass für Fussgänger eine Durchgangsbreite von mind. 2.00 m besteht.

Grundsätzlich besteht der Kanton darauf, dass Anlieferungen, oberirdische Parkplätze und die strassenseitige Entsorgung nicht mehr möglich sein werden. Das steht dem Anspruch der Gemeinde entgegen, im Siedlungskern einen lebenswerten und funktionierenden Strassenraum zu gestalten.

Hauptthemen des BGK sind:

- Das Ausloten der Möglichkeiten einer ebenerdigen, verkehrlichen Erschliessung der Liegenschaften für Anlieferungen und Kurzzeit-PP
- Strassenraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der Vorzone bis zur festgelegten Strassenbaulinie und Bepflanzung im Strassenraumperimeter, situationsgerechte Lösung für das schützenswerte Gasthaus Adler
- Entsorgung entlang Gerliswilstrasse
- Knoten Sonnenplatz Einmünder Gersagstrasse in Gerliswilstrasse, Umgang mit Einmünder Velostreifen

Verkehrsregime  
Gerliswilstrasse

Der Gemeinderat beantragte mit Schreiben vom 25. August 2021, dass auf dem Abschnitt Sonnenplatz bis Kanzleikreisel Tempo 30 signalisiert wird. Der Kanton teilte mit Schreiben vom 9. März 2022 mit, dass die Reduktion der allgemeinen Höchstgeschwindigkeit anhand der dargelegten Gründe als notwendig, zweck- und verhältnismässig erachtet wird. Bis wann die Temporeduktion umgesetzt wird, ist noch offen.

Für die Gersagstrasse erarbeitete die Gemeinde ebenfalls ein BGK. Das vorliegende Betriebs- und Gestaltungskonzept sieht im Abschnitt Unterführung SBB bis Sonnenplatz zukünftig Tempo 30 vor. Auf Stufe Vorprojekt wird geprüft, ob es eine Tempo-30-Strecke oder eine Tempo-30-Zone geben wird.

Aufgrund der neuen Tiefgarageneinfahrt im Baubereich A des Bebauungsplans «Sonne» muss der bestehende Linksabbiegestreifen auf der Gersagstrasse von Richtung Sonnenplatz verlängert werden, damit kein Rückstau auf den Sonnenplatz bzw. die Gerliswilstrasse entsteht. Auf der Gersagstrasse ist bergwärts in Richtung Sonnenplatz ein Velostreifen von 1.5 m Breite geplant, damit die Velofahrer, insbesondere bei Stau, sicher am motorisierten Individualverkehr vorbeifahren können. Das Trottoir auf Seite der Bahngeleise wird auf 2.5 m vergrössert, auf Seite der Überbauung Sonne gibt es einen Vorbereich für Fussgänger von 5 bis 7 m. Der Fussgängerstreifen beim Zugang zur S-Bahn-Haltestelle wird aufgrund des hohen Fussgängeraufkommens trotz Tempo 30 beibehalten. Bei der Kreuzung Gersagstrasse – Unterführung SBB gibt es neu eine Trottoirüberfahrt.

Entlang der Gersagstrasse innerhalb des Bebauungsplanperimeters soll eine Baumreihe realisiert werden. Diese ist in den nächsten Planungsschritten zu präzisieren.



Abb. Auszug aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Gersagstrasse, Abschnitt Unterführung SBB bis Sonnenplatz.



#### Mobilitätskonzept und Monitoring

Als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Mobilitätskonzept mit Umsetzungsmassnahmen zu beschreiben. Das Mobilitätskonzept ist stufengerecht über alle Planungsphasen sowie für den Betriebszustand zu entwickeln. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, ein Verkehrs-Monitoring und -Controlling durchzuführen und der Gemeinde Emmen in regelmässigen Abständen Bericht zu erstatten sowie die Daten zur Verfügung zu stellen. Der Schwellenwert von 105 ASP (Fahrten in der Abendspitzenstunde) ist zu berücksichtigen. Wird der Schwellenwert wiederholt überschritten, kann die zuständige Behörde Massnahmen wie Ausfahrtsdosierungen verlangen, welche die Fahrtenzahl einschränken.

#### Parkierung MIV

In Abstimmung mit der Gemeinde richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 und nicht nach dem rechtsgültigen Parkplatzreglement der Gemeinde. Im Bestreben einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung und aufgrund der Erschliessungsqualität durch den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr strebt die Gemeinde eine Reduktion des Parkplatzangebots an. Insgesamt beträgt das Parkplatzangebot für die Bewohnenden min. 40 % und max. 50% (ausser für Baubereiche G1/G2 mind. 20 % und max. 50 %), für Dienstleistungs-, Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufsbetriebe und Ateliers min. 20 % und max. 40 % gemäss VSS-Norm SN 640 281. Danach beträgt der max. Parkfeldbedarf 195 Parkplätze. Zusätzlich soll für die Baubereiche A bis D aufgrund der erwarteten Nachfrage und angestrebten Zielgruppen das Parkplatzangebot um 25 Parkfelder reduziert werden. Die max. Anzahl Parkfelder beträgt somit 170 Parkfelder. Diese sind unterirdisch in einer Einstellhalle anzubieten und für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzubereiten.

Von der zulässigen Anzahl Parkplätzen in den sechs grössten Baubereichen (A, B, C, D, F1/F2 und I1/I2) ist mindestens je ein Parkplatz für Car-Sharing-Fahrzeuge vorzusehen.

Werden Ersatzneubauten oder grössere Umbauten an der Gerliswilstrasse realisiert oder wird die Kantonsstrasse erneuert, ist rückwärtiges Fahren aus den Parkplätzen und Längsparkplätzen an der Gerliswilstrasse nicht mehr erlaubt. Folglich müssen die nicht normgerechten Parkplätze an der Gerliswilstrasse aufgehoben werden und in der Einstellhalle angeboten werden (Erschliessung ab Gersagstrasse). Dafür ist die Anschlussmöglichkeit der privaten Parkplätze der Baubereiche E, F1/F2, G1/G2, H1/H2 und I1/I2 an die Einstellhalle der Parzelle 99 im Bebauungsplan zu sichern.

Wird die zulässige Anzahl Parkplätze bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Parkplatzpotenzial auf einen anderen Baubereich transferiert werden. Es sind auch Ersatzzahlungen möglich. Diese richtet sich nach dem kommunalen Parkplatzreglement.

Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Parkfeldern (Pooling) ist zulässig, ein entsprechendes Konzept muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden.

#### Parkierung Velo und Motorräder

Bezüglich der Parkierung des Velo-Verkehrs ist die VSS-Norm SN 640 065 massgebend. Insgesamt sind mindestens 1051 Veloabstellplätze (inkl. E-Bikes) bereitzustellen. Zusätzlich sind für Motorräder und Roller mindestens 25 % der maximal zulässigen MIV-Parkfelder zu erstellen, was insgesamt mind. 49 PP für Motorräder ergibt.



Stellplätze für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeug-ähnliche Geräte	Für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte (z.B. Kindervelo, Trottinette etc.) sind pro Baubereich innerhalb des Gebäudes oder in der Einstellhalle in der Nähe der Treppenhäuser, vorzugsweise im Erdgeschoss, ausreichend Abstellflächen anzuordnen.
Erschliessung MIV	<p>Die verkehrliche Haupterschliessung des Bebauungsplangebietes und die Einstellhallenzufahrt hat ab der Gersagstrasse zu erfolgen.</p> <p>Für die Bauten entlang der Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss (Strassenniveau) Gewerbenutzungen vorgesehen. Diese Nutzung bedarf eine ebenerdige Erschliessung und Anlieferungsmöglichkeit ab der Kantonsstrasse. Aufgrund des Reversbereichs ist für die Anlieferungserschliessung der Liegenschaften entlang der Gerliswilstrasse ein rückwärtiges Anlieferungskonzept ab der Gersagstrasse im Bebauungsplan aufzuzeigen.</p> <p>Die Sichtwinkel und -bereiche der Zufahrt Gersagstrasse und der Einstellhallenzufahrt sowie der Zufahrt Gerliswilstrasse sind nachzuweisen.</p>
Erschliessung ÖV	<p>Das Areal ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Das Areal «Sonne» liegt direkt neben der S-Bahn Station Emmenbrücke-Gersag, die im 15-min-Takt in Richtung Luzern sowie im 30-min-Takt in Richtung Rothenburg/Sempach/Sursee und Richtung Hochdorf/Lenzburg bedient wird.</p> <p>Heute halten zudem diverse Buslinien in alle Richtungen innerhalb Gehdistanz zum Perimeter.</p> <p>Die SBB plant eine Erneuerung der S-Bahn-Haltestelle Emmenbrücke-Gersag mit einer Verlängerung des Bahnsteigs und neuen Passagierzugängen. Zudem ist ein neuer Busbahnhof zur besseren Verknüpfung der Buslinien mit der S-Bahn geplant. Das Projekt liegt ausserhalb des Bebauungsplanperimeters, dennoch ist der Bebauungsplan auf die Neugestaltung des Bahnprojekts abzustimmen (Bauprozesse, Eingangssituation etc.).</p>
Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	<p>Die Erschliessung des Areals für den Fussverkehr erfolgt von der Gersagstrasse (S-Bahn-Haltestelle) oder Gerliswilstrasse. Durch das Areal zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse führt ein Wanderweg. Dieser ist zu erhalten, kann aber in Abstimmung mit dem Richtprojekt umgelegt werden. Mit weiteren Fusswegverbindungen soll das Areal durchlässig gestaltet und optimal an die umliegenden Quartiere angeschlossen werden.</p> <p>Das Gebiet bietet für den Fuss- und Veloverkehr ein sehr gutes Angebot. Viele Nutzungen und Infrastrukturen wie Einkauf (Migros, Coop, Denner), mehrere Schulhäuser, die Gemeindeverwaltung sowie Freizeitanlagen (Sportanlagen Gersag und Rossmoos, Schwimmbad Mooshüsli) liegen innerhalb einer zu Fuss oder mit dem Velo gut erreichbaren Distanz.</p>
Behindertengleichstellung	Für die Planung und die Realisierung sind das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG sowie dessen Ausführungsvorschriften und die Bestimmungen des kantonalen Rechts anzuwenden. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind nach der Norm sia 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei zu erschliessen.



## 5.13 FREIRAUM

Gemäss § 158 PBG hat die Bauherrschaft bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen, welche in ihrem Zweck dauernd zu erhalten sind. Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, welche drei oder mehr Zimmer aufweist oder hat die zum Zeitpunkt der Baubewilligung rechtsgültigen Bestimmungen gemäss BZR einzuhalten. Vermöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen oder stehen der Erstellung solcher Anlagen ausnahmsweise andere Gründe entgegen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten. In Art. 52 BZR der Gemeinde Emmen ist geregelt, dass der Bauherr pro m<sup>2</sup> fehlende Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.-- zu entrichten hat.

Der Flächennachweis für die Spiel- und Freizeitflächen ist für jede Parzelle, resp. Baubereich zu berechnen. Ob alle privaten Spielplätze realisiert werden müssen und als solche angerechnet werden können, oder ob Ersatzzahlungen geleistet werden dürfen, bestimmt die Gemeinde. Es sind gemeinsame, zentrale und genügend grosse Spiel- und Freizeitflächen zu erstellen. Kann dieses Ziel nicht erreicht werden, sind die Bemühungen hinsichtlich der Erstellung gemeinsamer Spiel- und Freizeitflächen im Baubewilligungsverfahren und die Gründe für das Nichtzustandekommen umfassend zu dokumentieren.

Gemäss § 154a PBG sind zudem für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- und Umgebungsflächen zu erstellen. Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen anzubieten. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen getrennt voneinander angeboten werden.

Die Gemeinde Emmen stellt die Anrechnung der Freiraumflächen als Spiel- und Freizeitflächen nur dann in Aussicht, sofern diese gemäss §§ 154a und 158 PBG über eine gute Aufenthaltsqualität, eine differenzierte Gestaltung verfügen und den Aspekten der öffentlichen Sicherheit genügen.

## 5.14 NATUROBJEKTE

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Emmen befinden sich im Planungsperimeter sowie in der näheren Umgebung keine Naturobjekte.

## 5.15 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Gemäss dem aktuellen archäologischen Fundstellenkataster des Kantons Luzern sind innerhalb des Planungsperimeters keine archäologischen Fundstellen vorhanden.



## 5.16 BAUINVENTAR KANTON LUZERN

Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern, Gemeinde Emmen, besteht im Planungssperimeter auf der Parzelle Nr. 164 das als schützenswert eingestufte Ensemble (Gasthaus Adler und angrenzender, eingeschossiger Saal).

An das schützenswerte Gasthaus Adler soll ein 5-geschossiger Erweiterungsanbau ermöglicht werden. Es liegt eine Machbarkeitsstudie von Seiler Linhart Architekten vom 20. April 2018 vor. Mit der fachlichen Stellungnahme vom 20. August 2018 hat die kantonale Denkmalpflege das Volumen des geplanten Annexbaus gemäss Machbarkeitsstudie beurteilt. Die Denkmalpflege kam zum Schluss, dass das Volumen des Annexbaus den Adler nicht beeinträchtigt. Weitere Ansprüche wie reduzierte Grenzabstände oder Optimierungen im Gebäudeinneren oder andere Vorgaben aus der Baugesetzgebung können daraus nicht abgeleitet werden.

Die Nachbarbauten sollen in angemessener Grösse und Abstand zum historischen Altbau stehen, was mit den festgelegten Abständen ohne weitere Auskragungen wie Balkone in den Augen der Denkmalpflege gewährleistet werden kann. Weiteren Anliegen der kantonalen Denkmalpflege ist nachzukommen, indem die direkte Umgebung um das Schutzobjekt nicht abgegraben wird, auch nicht auf den angrenzenden Nachbarsparzellen, und indem die Traufhöhe der Nachbarbauten sich an der Traufe des Adlers referenzieren. In diesem Sinne verlangte die Denkmalpflege an einer Besprechung vom 10. Februar 2020 die Reduktion der Gebäudehöhe des Richtprojekts vom 5. November 2019 auf den Parzellen Nrn. 98 und 162/163 zu prüfen.

Nach eingehender Beratung hat sich die Gemeinde Emmen entschieden, den Empfehlungen des Fachgremiums des Studienauftrags zu folgen und im Bebauungsplan die Gebäudehöhen gemäss Richtprojekt vom 05. November 2019 festzulegen. Aus den folgenden Gründen wird nicht auf den Antrag der Denkmalpflege eingetreten:

- Das ausgewiesene Fachgremium beurteilt im Studienauftrag und in der Weiterbearbeitung die Höhen als vertretbar.
- Dem Gebot der Verdichtung nach innen wird Rechnung getragen.
- Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen referenzieren sich an den neueren Bauten an der Gerliswilstrasse (Migros).
- Eine Überprüfung vor Ort am 19. Februar 2020 unter Abschätzung der zukünftigen Bauvolumen bestätigt diese Einschätzung.

Im Bebauungsplan wird festgehalten, dass die Parzelle Nr. 164 mit der Denkmalpflege zu entwickeln ist und sämtliche bauliche Eingriffe nur in deren Einvernehmen zulässig sind.



## 5.17 UMWELT

Naturgefahren	Im Planungsperimeter sind keine relevanten Naturgefahren wirksam.
Baugrundklasse und Foundation	<p>Das Areal «Sonne» ist der Baugrundklasse E zugeteilt mit Lockergestein von 5 bis 20 m Mächtigkeit unterhalb der Bodenplatten bis zur Felsoberfläche.</p> <p>Es kann mit Flachfoundation auf Moräne geplant werden.</p>
Boden und Bodenbelastungen	<p>Geologische Untersuchungen zeigen, dass das Gelände grossflächig geschüttet wurde mit einer Mächtigkeit zwischen 1 und 4.5 m und kaum natürlich gewachsener Boden vorhanden ist.</p> <p>Der Oberboden ist flächendeckend rund 0.3 m mächtig und im ganzen Projektperimeter schwach bis stark (im Bereich der bestehenden Schrebergärten) mit Schwermetallen und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet. Der Projektperimeter ist jedoch nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Abteilung Gewässer und Boden, eingetragen. Die belasteten Materialien müssen trotzdem insoweit entfernt und fachgerecht entsorgt werden, als es der Aushub erfordert. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Entsorgung kann dann gemacht werden, wenn diese Materialien verwendet werden können, wie etwa für Hinterfüllungen. Die Eignung der fraglichen Materialien für eine Verwendung innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist durch ein Gutachten nachzuweisen.</p>
Hydrogeologie	<p>Im Planungsperimeter gibt es kein Grundwasser-Vorkommen, hingegen wenig schichtweise gespannte Hangwasservorkommen. Untergeschosse sind daher als «Weisse Wanne» wasserdicht auszubilden.</p> <p>Der Bebauungsplanperimeter befindet sich ausserhalb eines Gewässerschutzbereichs. Folglich ist für die Erlangung einer Baubewilligung keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung mit hydrogeologischem Unbedenklichkeitsnachweis erforderlich.</p> <p>Da sich der Bebauungsperimeter ausserhalb des Gewässerschutzbereichs <math>A_u</math> liegt, kann Erdwärme mittels Erdwärmesonden thermisch genutzt werden.</p>
Meteorwasserversickerung und Retention	<p>Aufgrund vorliegender hydrogeologischer Verhältnisse (schlecht durchlässige und wasser-gesättigte Lockergesteine) und der leichten Hanglage (Bildung von talseitigen Hangquellen) ist eine Versickerung auf dem Areal «Sonne» technisch kaum möglich. Versickerung von Meteorwasser ist nur über begrünte Flächen oder Sickergruben zu lösen. Entwässerung von Balkonen ist nur via Retention zulässig. Die Entwässerung des Areals und mögliche Standorte von Retentionsanlagen sind nachzuweisen. Die Einleitung des anfallenden Meteorwassers in einen Vorfluter bzw. in die Kanalisation ist zu prüfen.</p> <p>Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Emmen (GEP) sieht auf dem Areal «Sonne» die Entwässerung im Mischsystem vor.</p>
Umweltverträglichkeit	Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind gemäss Umweltschutzgesetz Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen



Massnahmen sichergestellt werden kann. Aufgrund der festgelegten, zulässigen Zahl von weniger als 500 Parkplätzen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

#### Luftreinhaltung

Die Abgase der Motorfahrzeuge und Verbrennungs- bzw. Heizungsanlagen enthalten verschiedene Schadstoffe. Im Einflussbereich von Strassen mit flüssigem Verkehr sind nach wie vor, im Hinblick auf die geltenden Immissionsgrenzwerte, die Stickoxide (NO<sub>x</sub>) die kritischen Bestandteile der Abgase von Fahrzeugen. Aus umwelthygienischer Sicht ist vor allem das Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) von Bedeutung. Es wird als Leitsubstanz für die Beurteilung der Luftqualität verwendet. Liegen die NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte unter dem entsprechenden Grenzwert, so gilt dies auch für die anderen Luftschadstoffe, und zwar mit einem grösseren Sicherheitsabstand zum jeweiligen Grenzwert als beim NO<sub>2</sub>.

Im Hinblick auf die vorhandene, vielerorts übermässige Ozonbelastung sind nebst den NO<sub>x</sub>- auch die VOC-Emissionen von Interesse, die ebenfalls als Vorläufer des Sekundärschadstoffes Ozon von Bedeutung sind.

Die Partikel- oder Staub-Emissionen sind aufgrund ihrer bedeutenden gesundheitlichen Auswirkungen ebenfalls zu berücksichtigen.

#### Lärmschutz

Massgebende Lärmquellen sind der motorisierte Verkehr auf der Gerliswilstrasse und der Gersagstrasse. Der Eisenbahnlärm liegt unter den massgebenden Belastungsgrenzwerten und ist somit nicht relevant.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Emmen befindet sich das Planungsgebiet «Sonne» in der speziellen Wohnzone, in der 4-geschossigen Wohnzone und in der 5-geschossigen Kernzone a. Diese Zonen sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) II oder III zugeordnet. Für den gesamten Bebauungsplanperimeter ist zukünftig die Empfindlichkeitsstufe III vorgesehen.

Die Anforderungen an den Lärmschutz richten sich nach Art. 30 und 31 Lärmschutz-Verordnung (Erschliessung von Bauzonen bzw. Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten).

Bei der geplanten Überbauung entlang der Gersagstrasse handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne der Lärmschutz-Verordnung, für welche die Anforderungen nach Art. 7 LSV gelten: die Lärmemissionen müssen im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit begrenzt werden (Vorsorgeprinzip). Zudem dürfen die von der Anlage allein erzeugten Lärmmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Es sind die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten (Tag = 60 und Nacht = 50 dB (A)).

Bei wesentlichen Änderungen ortsfester Anlagen gelten die Vorgaben nach Art. 8 LSV: die Lärmmissionen müssen im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit begrenzt werden. Zudem müssen die Lärmmissionen der gesamten Anlage mindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

So sind bei Umbauten oder Erweiterungen der Bestandesbauten entlang der Gerliswilstrasse die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten (Tag = 65 und Nacht = 55 db (A)).



Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Abb. Belastungsgrenzwerte (Lr) für Wohnräume (Anhang 6 LSV)

#### Störfallrisiken

Sämtliche Störfallrisiken sind zu überprüfen: die Karte «Technische Gefahren» des Kantons Luzern zeigt die Lage von Anlagen und Betrieben, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, sowie deren Konsultationsbereiche. Das Areal «Sonne» ist von einem möglichen Störfall auf der Kantonsstrasse (Gerliswilstrasse) betroffen (Konsultationsbereich beidseitig 100 m). Das Hauptgefahrenbild ist der Benzinlachenbrand. Die Gemeindestrasse (Gersagstrasse) und die Bahnlinie ist als nicht störfallrelevant aufgeführt.



Abb. Auszug aus dem Kataster Technische Gefahren (Quelle: geoportal.lu.ch vom 26.02.2020)

Bezüglich der Verordnung zum Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) ergeben sich keine grösseren Einschränkungen.

#### Siedlungsökologie

Die Anforderungen der Zonenordnung zu siedlungsökologischen Aspekten (insbesondere Art. 42 Dachgestaltung und Art. 43 Begrünung / Stützkonstruktion) sind zu berücksichtigen.

#### Energie

Der Kanton Luzern hat die Revision des Energiegesetzes beschlossen. Dieses stützt sich auf die MuKE n 2014 und ist seit 1. Januar 2019 in Kraft. Das Projekt muss den Anforderungen des revidierten Energiegesetzes entsprechen.

Mit der kommunalen Energieplanung Emmen als Sachplan zur räumlichen Koordination der Wärmeversorgung vom 7. Juni 2017 wird eine ressourcenschonende und umweltverträgliche Wärmeversorgung gefördert. Darin wird die angestrebte Wärmeversorgung gebietsweise vorgegeben. Das Areal «Sonne» liegt im Versorgungsgebiet «Hochwertige Abwärme» und im Eignungsgebiet «Erdwärme».

#### Entsorgung

Gemäss §7 PBV hat der Bebauungsplan «Sonne» Bestimmungen über die Entsorgungsanlagen zu beinhalten. Diese sind gemäss den Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) einzurichten und zu betreiben.



Die eidgenössische Zivilschutzverordnung (ZSV) schreibt vor, dass für Wohnhäuser mit mehr als 38 Zimmer zwei Schutzplätze pro drei Zimmer zu erstellen sind. Das Gesetz über den Zivilschutz des Kantons Luzern sagt aus, dass keine weiteren Schutzräume gebaut werden müssen, wenn innerhalb eines Beurteilungsgebietes der Schutzraumbedarf gedeckt ist. Die Gemeinde Emmen hat momentan eine negative Bilanz bezüglich den Zivilschutzplätzen. Die Schutzplätze sind im Baubewilligungsverfahren als Flächennachweis aufzuzeigen. Ersatzzahlungen können nur für die Grundstücke entlang der Gerliswilstrasse (Bestandsbauten) in Aussicht gestellt werden.

## 5.18 KOSTEN UND BEITRÄGE ZU INFRASTRUKTUREN

Gemäss § 37 PBG kann die Gemeinde mit interessierten Grundeigentümerschaften Verträge abschliessen über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde. Gemäss § 51 Strassenbaugesetz kann eine Gemeinde die Kosten für den Bau von Gemeindestrassen nach dem Perimeterverfahren ganz oder teilweise den Interessierten überbinden. Kosten für Änderungen von Strassenanlagen können ebenfalls zu Lasten der Gesuchsteller gehen.

Weiter sind für alle internen Fusswegverbindungen ein öffentliches Wegrecht einzuräumen und als Dienstbarkeit grundbuchamtlich festzuhalten.

## 5.19 PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Mit fortlaufendem Baufortschritt sind mit dem jeweiligen Baugesuch insb. die folgenden grundbuchamtlichen Nachweise zu erbringen:

- Überfahrtsrechte über Parzellen 99 und 100
- Die Anbindung der Parzellen 100, 98, 164, 162, 163 und 1324 an die Einstellhalle auf der Parzelle 99 mittels Anschlussrechten und -pflichten.
- Öffentliche Wegrechte
- Nutzungsrecht Lift zur hindernisfreien Erschliessung
- Nutzungsrechte / Unterhaltspflichten Hoffläche.

## 6. BEBAUUNGSPLAN



Abb. Situationsplan Bebauungsplan «Sonne» vom 31.01.2024

### 6.1 ZIELE

Grundsätzlich

Mit dem Bebauungsplan sollen alle raum- und rechtsrelevanten Planungsthemen behandelt und eine qualitativ hochwertige Umsetzung der Richtprojekte Architektur und Freiraum mit einer hohen Planungssicherheit für die Projektierung und die Realisierung erreicht werden.

Da die Gemeinde Emmen ihr Bau- und Zonenreglement noch nicht auf das neue PBG abgestimmt hat, erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplans resp. die Festsetzung des zulässigen Bauvolumens mit Baubegriffen, die sowohl mit dem neuen PBG und der neuen PBV als auch mit den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG und zur PBV kompatibel sind.



## Übergeordnete Ziele

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Richtprojekts Architektur und Richtprojekts Freiraum. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen angemessenen Spielraum lassen, um auch Projektanpassungen realisieren zu können, falls sich die Verhältnisse ändern sollten (Nachfragesituation, anderer Nutzer bzw. Investor etc.). Diese Flexibilität bezieht sich vor allem auf die inneren Strukturen der Bauten. Zweck und Ziele des Bebauungsplans sind in den Sonderbauvorschriften festgehalten. Mit dem Bebauungsplan «Sonne» werden die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung und damit eine haushälterische Nutzung des Areals geschaffen. Gleichzeitig sichert er eine zweckmässige Erschliessungslösung und gewährleistet hohe städtebauliche und freiräumliche Qualitäten. Diese Verknüpfung von hoher Dichte und hoher Qualität entspricht den Anforderungen von § 65 PBG.

## 6.2 INHALTE

### Perimeter und Arealstatistik

Der Perimeter des Bebauungsplans «Sonne» umfasst die Parzellen Nr. 98, 99 (3017), 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345 GB Emmen. Es gilt folgende Areal-Statistik:

Parzelle	Fläche	Fläche im BP-Perimeter	Grundeigentümer
99	8'278 m <sup>2</sup>	8'278 m <sup>2</sup>	Seraina Investment Foundation
1345	1'227 m <sup>2</sup>	1'227 m <sup>2</sup>	Seraina Investment Foundation
1324	589 m <sup>2</sup>	589 m <sup>2</sup>	Werner Gyr
162	549 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	GG Real estate AG
163	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	GG Real estate AG
164	494 m <sup>2</sup>	494 m <sup>2</sup>	Max Buholzer-Haas
98	860 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>	Robert Stocker, Susanne Zurkirchen-Stocker
100	1'970 m <sup>2</sup>	1'970 m <sup>2</sup>	Perlen Liegenschaften AG Räffelstrasse 10 8045 Zürich



**Grundstückmutation**

Die Gemeinde Emmen beabsichtigt eine Neugestaltung des Strassenraums Gersagstrasse. In diesem Rahmen soll neu ein einseitiger Radstreifen (bergwärts) auf der Fahrbahn angeordnet werden, wofür eine Grundstücksmutation mit einer Landabtretung eines Streifens der Parzellen Nrn. 99 und 1345 an die Gemeinde vorgesehen ist. Zudem ist ein Mittelstreifen als Mehrzweckbereich u.a. als Linksabbiegespur geplant, wofür die heutige Dimensionierung des Strassenraums nicht ausreicht. Dafür hat die Gemeinde von der SBB Land erworben.

**Nutzung der Baubereiche**

Die Nutzungen richten sich nach den Vorschriften zur Speziellen Kernzone gemäss Art. 11a BZR. Gegen die Gerliswilstrasse und Gersagstrasse sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe, Gastgewerbebetriebe sowie Arbeitsräume von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen (Wohnateliers) vorzusehen. Reine Wohnungen sind in den strassenseitigen Zugangsgeschossen sowie zusätzlich im Baubereich A im Zugangsgeschoss auf Hofniveau (gegen Norden und Westen) nicht zulässig. Die Erdgeschossnutzungen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine tägliche Belebung des Strassenraums fördern.

**Qualitätssicherung  
Architektur und Freiraum**

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum stammen aus einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren (Studienauftrag), mit dem eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität erreicht wurde. Sie werden im Rahmen des Bebauungsplans gesichert und sind wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans.

- Siehe Richtprojekt Architektur, vom 30.09.2022
- Siehe Richtprojekt Freiraum, vom 30.09.2022

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 verlangt.

**Mass der  
baulichen Nutzung**

Die zulässigen Bauvolumen sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche A bis I mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Höhenkoten in Metern über Meer, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, definiert. Die anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) dürfen pro Baubereich um max. 10 % unterschritten werden.

Die zulässigen Höhenkoten dürfen um max. 6.00 m unterschritten werden. 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.



<b>Baubereich</b>	<b>Höhenkote (HK) gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes m ü. M.</b>	<b>max. aGbF m<sup>2</sup></b>
A	477.00	827
B	474.00	772
C	477.00	692
D	480.50	1'103
E	482.50	230
F1	482.00	343
F2	479.00	190
G1 (Adler)	476.50 / 481.50	202
G2	476.50 / 478.50	140
H1	481.00	275
H2	478.00	123
I1	484.00	594
I2	478.00	306
Total aGbF in m <sup>2</sup>		5'797
Verhältnis zur Perimeterfläche (14'467m <sup>2</sup> )		0.4

Abb. Tabelle mit Baumassen

Das Verhältnis anrechenbare Gebäudefläche aGbF und anrechenbare Grundstücksfläche aGSF (Überbauungsziffer) variiert innerhalb des Bebauungsplanperimeters zwischen 0.36 (Parzelle Nr. 99 und 1345) und 0.69 (Parzelle Nr. 164) und beträgt durchschnittlich 0.4.



Geschossflächen und Aussengeschossflächen sia 416

Die geplante Geschossfläche GF und Aussengeschossfläche AGF gemäss Norm sia 416 (2003) verteilen sich wie folgt:

Baubereich	GF	AGF
A	6'008 m <sup>2</sup>	607.5 m <sup>2</sup>
B	5'183.5 m <sup>2</sup>	466.5 m <sup>2</sup>
C	5'272.5 m <sup>2</sup>	372.5 m <sup>2</sup>
D	9'573.5 m <sup>2</sup>	786.5 m <sup>2</sup>
Zwischentotal	26'037.5 m <sup>2</sup>	2'233 m <sup>2</sup>
E	1'781 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
F1 / F2	3'533 m <sup>2</sup>	441 m <sup>2</sup>
G1 / G2	1'904 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
H1 / H2	2'721.5 m <sup>2</sup>	240.5 m <sup>2</sup>
I1 / I2	6'511 m <sup>2</sup>	502 m <sup>2</sup>
Total	42'488 m <sup>2</sup>	3'575 m <sup>2</sup>

Abb. Aufteilung Geschossflächen sia 416 nach Baubereichen, Richtprojekt Architektur vom 30.09.2022

➤ Siehe Berechnungen zum Richtprojekt Architektur, vom 30.09.2022

Massgebendes Terrain

In Übereinstimmung mit § 112a Abs. 2 lit. a PBG kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörde (Gemeinde Emmen) abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden.

Die im Situationsplan eingetragenen Koten «Massgebendes Terrain» sichern die Einstellhalle. Denn liegt die Einstellhalle mehr als 1.00 m über dem gewachsenen Terrain, gilt sie nicht mehr als Unterniveaubaute und es müsste ein eigener Baubereich ausgeschieden werden. Im Situationsplan ist für unterirdische und Unterniveau-Bauten eine «Baubegrenzungslinie Untergeschosse» eingetragen.

Höhe der Erdgeschosse

In den Baubereichen A und B sowie I1 und I2 wird das strassenseitige Erdgeschoss (Zugangsgeschoss) mit einer Richt-Geschosshöhe von 3.50 m ausgebildet. Diese ist als Mindestmass zu verstehen, geringfügige Unterschreitungen sind jedoch möglich. Höhere Erdgeschosshöhen sind zulässig. So weist das Richtprojekt teilweise Erdgeschosshöhen bis zu 6 m auf. In den Baubereichen E, F1- und H1 betragen die Geschosshöhen im strassenseitigen Erdgeschoss mind. 3.50 m.

Im Baubereich G1 des Gasthauses Adlers gilt bei einer Unterschutzstellung des Gasthauses Adler die Höhe des Bestandsbaus, bei einem Ersatzneubau ebenfalls mind. 3.50 m.

Balkone / Loggien

Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z.B. Wohnatelier) wird mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine kombinierte, teileingezogene Loggia/Balkon



mit einer Mindestgrösse von 8.00 m<sup>2</sup> realisiert. Es gibt keine durchgehenden Balkone. In den obersten zwei Geschossen der Baubereiche A bis D werden zweigeschossige Loggien erstellt, wobei die oberste Loggia/Balkon zurückversetzt und zenital beleuchtet wird. Die Anzahl und Lage der Balkone und der Loggien gemäss Richtprojekt sind wegleitend.

#### Wohnungsspiegel

Die total 274 Wohnungen sind als 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und Atelierwohnungen geplant. Der Wohnungsmix kann sich im Rahmen der Bauprojektierung noch verändern.

Für den Spiel- und Freizeitflächenbedarf sind 182 Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern zu berücksichtigen.

Baubereich	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer	5.5-Zimmer	Total
A	4 Whg.	14 Whg.	20 Whg.	-	38 Whg.
B	9 Whg.	13 Whg.	14 Whg.	-	36 Whg.
C	-	5 Whg.	17 Whg.	6 Whg.	28 Whg.
D	30 Whg.	32 Whg.	7 Whg.	-	69 Whg.
E	6 Whg.	5 Whg.	-	-	11 Whg.
F1 / F2	14 Whg.	10 Whg.	5 Whg.	-	29 Whg.
G 1 / G2	11 Whg.	1 Whg.	2 Whg.	-	14 Whg.
H1 / H2	3 Whg.	9 Whg.	6 Whg.	1 Whg.	19 Whg.
I1 / I2	15 Whg.	7 Whg.	3 Whg.	5 Whg.	30 Whg.
Total	92 Whg.	96 Whg.	74 Whg.	12 Whg.	274 Whg.

Abb. Wohnungsspiegel, Richtprojekt Architektur vom 30.09.2022

#### Freiraum und sozialräumliche Aspekte

Das Richtprojekt Freiraum ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Es beschreibt die Gestaltung der Frei- und Aussenräume auf konzeptioneller Ebene. In den Sonderbauvorschriften werden konkrete Massnahmen festgelegt, die eine gute Freiraumqualität für die Nutzer sichert und die angedachten Qualitäten der Strassenräume mit den Betriebs- und Gestaltungskonzepten der Gersag- und Gerliswilstrasse koordiniert.



Abb. Richtprojekt Freiraum, vom 30.09.2022

Im Richtprojekt Freiraum werden folgende Flächen und Orte definiert:

- Hof- und Spielflächen generell
- Befestigte und begrünte Hofflächen
- Hochstammbeplantung im Hof auf Tiefgarage, zwischen Bauten entlang Gerliswilstrasse sowie entlang Gersagstrasse
- Pergola
- Brunnen
- Feuerwehrkorridor mit Feuerwehrstandplätzen
- Strassenräume und Platzflächen
- Veloabstellplätze
- Private Umgebungsflächen
- Wanderweg
- Containerstandort
- Anlieferung

Von den im Richtprojekt Freiraum dargestellten Inhalten kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt. Die im Situationsplan dargestellten Höhenkoten Freiraum sind Richtkoten. Sie dürfen in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zugunsten einer angemessenen Planungsflexibilität um max. 70 cm verändert werden. Grössere Abgrabungen sind z.B. für Kellereingänge, Aussentreppen, Notausgänge möglich. Die Umgebung wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren definiert.



Die Inhalte des Richtprojektes Freiraum werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert und ein durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten erarbeiteter Ausführungsplan mit einer detaillierteren Umgebungsgestaltung und Pflanzenliste, allen relevanten Werkleitungen sowie einem Pflege- und Unterhaltskonzept eingereicht.

Aufgrund der doppelten Anforderungen an den Freiraum, einerseits der öffentlichen Durchwegung zu dienen und andererseits die Wohnqualität der Bewohner zu erhöhen, ist dessen Ausgestaltung von hoher Wichtigkeit. Grundsätzlich werden die sozialräumlichen Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privacy, flexible Nutzungsformen, eine gute Orientierung und Zugänglichkeit generell für den ganzen Bebauungsplanperimeter angestrebt.

Der Freiraum ist unterteilt in eine Hoffläche, Vorzonen Wohnungen, private Umgebungsflächen, Bereiche Grünflächen und Strassenräume. Der Freiraum kann etappiert realisiert werden (vgl. Etappenplan Seite 54).

Mit der Realisierung des Baubereichs A soll geprüft werden, ob auch gleichzeitig die Hoffläche entlang des Baubereichs H2 auf der Parzelle Nr. 98 realisiert werden kann, damit keine «Flaschenhals»-Situation entsteht. Die Freiräume werden mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und mit einer angemessenen Beleuchtung ausgestattet.

Die Hoffläche ist privat, sie wird aber als einladender Mehrgenerationen-Treffpunkt ausgestattet und mittels einem öffentlichen Wegrecht öffentlich zugänglich. Sie hat einen hofartigen Charakter, mit einer Abfolge von grosszügigen Grün- und Hartflächen und einer in den Hof integrierten Pergola bzw. einer offenen Überdachung als wettergeschützter Begegnungsort. Im Bereich Hoffläche sind mindestens 1'000 m<sup>2</sup> Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen. Der Gemeinschaftsraum und mehrere Mehrzweckräume im Haus D sowie gewerbliche Betriebe gegen den Hof mit einer Zusatzfunktion wie Kaffeebar usw. erhöhen die Frequenz und Belebtheit im Hof. Im Falle von Nachtruhestörungen oder anderweitigen übermässigen Immissionen wie Littering behält sich die Grundeigentümerschaft in Absprache mit der Gemeinde Nutzungseinschränkungen vor.

Mittels guter Gestaltung der Freiräume und der Zugänge soll eine Umgebung geschaffen werden, die ein hohes subjektives Sicherheitsgefühl stützt. Klar definierte Räume und Wege helfen bei der Orientierung im Raum. Es ist insbesondere auf sichere Wege und Anbindungen in Richtung Bahnhof zu achten. Der visuellen und funktionalen Vernetzung zwischen der Hoffläche und den angrenzenden Strassenräumen ist ausreichend Beachtung zu schenken, sichtbehindernde Bauten und temporäre Installationen sind zu vermeiden.

Die privaten Umgebungsflächen entlang der bestehenden Bauten an der Gerliswilstrasse dürfen nicht durch bauliche Einfriedungen wie Sichtschutzelemente, Trennwände, Zäune sowie Hecken oder anderweitige, optisch abschliessende Elemente von der Hoffläche abgegrenzt werden. Hingegen wird der Aussenraum vor den zum Hof ausgerichteten Hochparterre-Wohnungen differenziert gestaltet. Dies mit Blumenrasen und Staudenbeet mit Kleingehölzen (im Bebauungsplan bezeichnet als «Vorzonen Wohnungen»).



Die Strassenräume entlang der Gersagstrasse und Gerliswilstrasse, bzw. die Verkehrs- und Anlieferungsflächen werden grossteils in Asphalt ausgebildet. Die Zugänge zu den Bauten erfolgen ab dem Niveau des vorgelagerten Trottoirs. Die Gestaltung der strassenseitigen Freiräume ab den Erdgeschossfassaden entlang der Gersagstrasse und der Gerliswilstrasse sowie die Übergänge zum öffentlichen Strassenraum mit Trottoir werden mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept und mit den Absichten der Gemeinde abgestimmt.

➤ Siehe Richtprojekt Freiraum, vom 30.09.2022

#### Spiel- / Erholungsflächen

Die definitiven Flächen der Spielplätze und Freizeitanlagen werden im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen.

Die Spielplätze und Freizeitanlagen der Baubereiche A, B, C und D werden, soweit möglich, als «Hoffläche» realisiert. Die Spielplätze und Freizeitanlagen der Bauten entlang der Gerliswilstrasse müssen auf der eigenen Parzelle ausgewiesen werden, sofern nicht eine Ersatzabgabe von der Gemeinde erhoben wird. Es sind auch Übertragungen an Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters möglich.

#### Stützmauern / Private Zwischenbereiche der Bauten entlang der Gerliswilstrasse

Stützmauern werden in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zwischen den Einzelbauten der Baubereiche H und G, G und F sowie F und E zurückversetzt, sie werden höchstens 3 m in der Höhe messen und in ihrer Materialität und Oberfläche einheitlich gestaltet. Stützmauern zwischen den Gebäuden der Baubereiche H und I sind nicht abgeschlossen.

In den im Situationsplan bezeichneten Stellen hinter den Stützmauern können Räume von maximal 20 m<sup>2</sup> Fläche pro Baubereich mit einer minimalen, natürlichen Belichtung und Belüftung (Muster, Schlitz) genutzt werden, sofern die Stützmauern optisch nicht als Sockelbauten in Erscheinung treten, und der murale Charakter der Stützmauer klar erkennbar bleibt.

Die Zwischenbereiche der Bauten entlang der Gerliswilstrasse werden bis zur ersten Stützmauer möglichst als Hartflächen und im Bereich der Stützmauern bzw. Terrassierung als eine Komposition von Grün- und Hartflächen, welche situativ auf die Örtlichkeit abgestimmt ist, gestaltet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die Zwischenzonen detaillierter gestaltet.

#### Bepflanzung

Das Begrünungskonzept im Richtprojekt Freiraum gilt als wegleitende Grundlage und beschreibt standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher. Einheimische Hochstamm-bäume wie Pappel, Ahorn, Mehlbeere oder Föhre bilden das Grundgerüst der Bepflanzung. Die Grünflächen werden als Kies- oder Blumenrasen ausgebildet. Die Grünflächen vor den Wohnungen werden mit Blütenstauden und Kleingehölzen bepflanzt. Die Bepflanzung wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Die Bepflanzung entlang der Gersagstrasse wird strassenbegleitend und situativ mit standortgerechten Bäumen in Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept begrünt.



Die Bepflanzung entlang der Gerliswilstrasse ist mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen. In den Zwischenbereichen der Bauten entlang der Gerliswilstrasse werden Hochstammbäume gepflanzt.

Grundsätzlich werden entlang der Strassen Baumarten vorgesehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Um die Strassenbäume werden grosszügig dimensionierte, sickerfähige Flächen vorgesehen.

Pflege, Unterhalt und Ersatz der Bepflanzung im Strassenraum ist mit der Gemeinde abzustimmen. Im Baubewilligungsverfahren wird die Pflanzenliste präzisiert.

Die Erdüberdeckung wird auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abgestimmt. Es ist in Bereichen mit Bäumen ein Wurzelraum von mindestens 1.00 m vorgesehen. 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 mit einem Stammumfang von mind. 30 cm. Der Stammumfang wird auf 1.00 m Höhe gemessen.

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. In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung werden gestalterisch in die Gesamterscheinung integriert und werden so angeordnet, dass sie nicht durch Bäume beschattet werden.

Gegen die Gersagstrasse und Gerliswilstrasse hin orientierte Fassaden werden repräsentativ und einladend gestaltet. 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. Die Hauptzugänge der Erdgeschossfronten sind auf Strassenniveau.

Zum Hof hin orientierte Erdgeschosse werden bei reinen Wohnnutzungen als Hochparterre von mindestens 0.70 m Höhe konzipiert und mit einer blickdichten Absturzsicherung für eine hohe Privacy der Wohnungsnutzer gestaltet. Die zum Hof hin orientierten Hauszugänge der Baubereiche E, F2, G2, H2 und I2 liegen auf Hofniveau.

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.

Auf den Dächern werden Anlagen zur natürlichen Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten geprüft. Die Dachaufbauten überschreiten die zulässige Höhenkote um maximal 1.50 m, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung, welche die Oberkante der Dachfläche um max. 80 cm überschreiten. Alle Dachaufbauten werden von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt und so in die Gebäudegestaltung integriert, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Materialisierung und  
Gestaltung allgemein



Dachflächen, welche nicht für Dachterrassen, zur Erschliessung oder durch technisch notwendige Anlagen und Aufbauten benötigt werden, werden retentionswirksam gestaltet und begrünt. Sie werden auch dann retentionswirksam gestaltet und extensiv begrünt, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden. Die Dachflächen werden generell zurückhaltend, blendungsfrei und hochwertig gestaltet.

Materialisierung und  
Gestaltung Baubereiche A-D

Eine Gruppe von polygonalen Volumen versammelt sich mit den bestehenden Gebäuden um einen zentralen Freiraum. Dank der spezifischen Formgebung besitzt jedes Haus eine eigene Gestalt und Identität. Die Volumen und die Freiräume – Figur und Grund - bedingen sich gegenseitig und bilden dadurch eine starke räumliche Einheit. Der städtebauliche Ansatz erlaubt eine differenzierte Entwicklung des Areals unter Einbezug der Nachbargrundstücke. Die offenen Ränder des Gevierts ermöglichen eine intensive räumliche Vernetzung mit der Umgebung. Der geschützte zentrale Freiraum schafft eine atmosphärische Ergänzung zum räumlich exponierten städtischen Sonnenplatz.

Die Fassaden der vier Häuser besitzen eine betont horizontale Gliederung und strahlen eine unaufgeregte Eleganz aus. Die Verkleidung aus feingliedrig gestalteten Elementen verleiht den Häusern eine optische Leichtigkeit und eine einladende Wohnlichkeit. Der Betonsockel beherrscht die markante Topographie, betont den städtischen Habitus des Projektes und regelt die Beziehung der Häuser zum Hof und zum Strassenraum. Entlang der Gersagsstrasse entsteht ein Sockelgeschoss mit gewerblichen Nutzungen, die den Ort beleben und der Strasse eine starke städtebauliche Identität verleihen.

Die Häuser sind in der Vertikalen dreigeteilt. Die beiden obersten Geschosse werden im Fassadenbild vom Mittelbau abgesetzt. Zweigeschossige Loggien, die aus einer räumlichen Verschränkung im Schnitt entstehen, schliessen die Volumen ab und geben den Häusern eine stattliche und selbstbewusste Erscheinung. Die Fassadengestaltung lebt von der Überlagerung von horizontalen und vertikalen Elementen, die zusammen mit den filigranen Verkleidungen ein vielfältiges Erscheinungsbild ergeben. Die zurzeit vorgesehene hinterlüftete Konstruktion unterscheidet die neuen Häuser von den optisch schweren mineralischen Fassaden der bestehenden Bauten und macht sie als Ensemble lesbar. Die städtebauliche Idee mit dem zentralen Hof bindet im Gegenzug die Überbauung mit der Nachbarschaft zusammen und setzt sie in eine enge Beziehung zur Umgebung. Die Farbgestaltung nimmt Bezug auf die Gliederung der Häuser und die räumliche Beschaffenheit der Freiraumfigur. Sie ergänzt und bereichert den Rhythmus der Fassadengliederung und die atmosphärische Wirkung der Häuser, die einen wohnlichen und zugänglichen Charakter erhalten. Es entsteht eine architektonische Vielfalt in der klaren Einheit des städtebaulichen Konzeptes.

Reklame

Für Reklamen und Firmenbeschriftungen ist pro Baubereich (ausser Baubereich A und B) ein Beschriftungs- und Reklamekonzept mit der Baueingabe der Gemeinde zur Prüfung einzureichen. Für die Baubereiche A und B wird ein einheitliches Beschriftungs- und Reklamekonzept verlangt.

Behindertengleichstellung

Alle Geschoss-Wohnungen sind mit einem Lift mit einem rollstuhlgängigen Kabinenmass erschlossen. Für sämtliche Erschliessungsbereiche wird die Norm SIA 500, Ausgabe 2009 angewendet.



Erschliessung ÖV /  
Bahnhof Emmenbrücke  
Gersag

Der Perimeter ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr (S-Bahnhof Emmenbrücke Gersag und diverse Buslinien) erschlossen.

Die Erschliessung für den öffentlichen Busverkehr erfolgt über die Gersag- und Gerliswilstrasse im Gegenverkehr. Im Vorbereich des Gebäudes I1 und I2 liegt je eine Bushaltestelle.

Mobilitätskonzept

Die Anforderungen an die Mobilität sind in den Sonderbauvorschriften und im Situationsplan zum Bebauungsplan sowie im begleitenden Mobilitätskonzept aufgeführt.

Eine optimale Mobilitätslösung wird stufengerecht im Mobilitätskonzept aufgezeigt (siehe Beilage «Sonne, Emmen Mobilitätskonzept, Bebauungsplan») und in den wichtigsten Punkten in den Sonderbauvorschriften geregelt:

- Lage der Zu- und Wegfahrten zu Areal und Einstellhalle
- Veloabstellplätze
- Lage von Notfallzufahrten/-halteplätzen, Entsorgungsstellen und Serviceerschliessungen
- Entflechtung von MIV und Fussverkehr
- Lage der Anlieferung und Wendebereich

Im Dokument «Sonne, Emmen; Mobilitätskonzept, Bebauungsplan» des Büros TEAMverkehr.zug AG, Cham, ist eine Auswahl an möglichen Massnahmen aufgeführt, welche zur Erreichung der verkehrlichen Ziele getroffen werden könnten. Auf der Stufe Bebauungsplan werden generelle Umsetzungsmassnahmen beschrieben. Die Umsetzungsmassnahmen beziehen sich grundsätzlich auf die spezifischen Nutzungen. Ab 10 Vollzeitmitarbeitenden verlangt der Gemeinderat ein vertieftes Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch.

➤ Siehe Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 30.09.2022

Verkehrliche Erschliessung

Die Lage der Zu- und Wegfahrt ist im Situationsplan schematisch bestimmt. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine ins Gebäude A integrierte zweispurige Rampe via Gersagstrasse.

Für diese geplante Arealzufahrt ist auf der Gersagstrasse ein Mittelstreifen als Mehrzweckbereich u.a. als Linksabbiegespur geplant, wofür die heutige Dimensionierung des Strassenraums nicht ausreicht. Dafür hat die Gemeinde von der SBB Land erworben.

Die folgende Erschliessungsvariante würde ohne Landerwerb von der SBB mit der heute bestehenden Linksabbiegerspur gleichwertig funktionieren; bei dieser Variante könnte auf einen Mittelstreifen verzichtet werden:

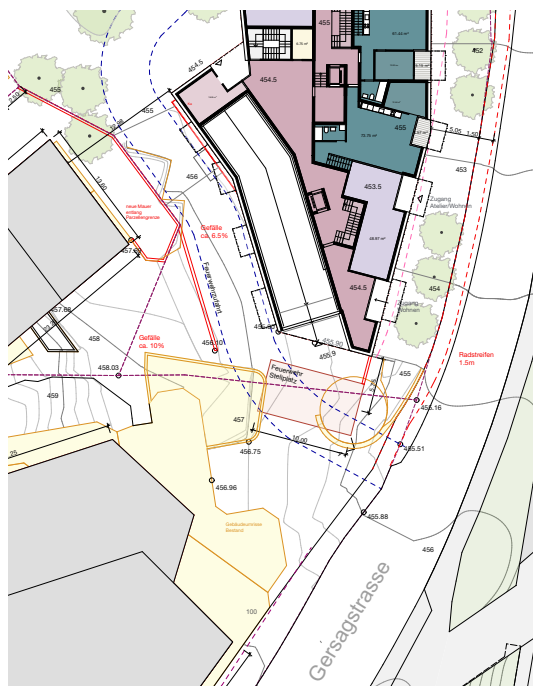


Abb. Erschliessungsvariante Einstellhallenzufahrt (Stand vom 17.12.2019)

Die Anlieferung der Gebäude an der Gersagstrasse ist über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten via Gersagstrasse geplant.

Für die Gewerbenutzung im Erdgeschoss der Bauten entlang der Gerliswilstrasse ist eine ebenerdige Erschliessung und Anlieferungsmöglichkeit ab der Gerliswilstrasse vorgesehen.

Der Bereich für die Anlieferung entlang der Gerliswilstrasse für die Baubereiche E, F1/F2, G1/G2 und H1/H2 ist im Situationsplan vor dem Baubereich F festgelegt (Lage schematisch). Sollte diese künftig nicht mehr innerhalb des Reversbereichs gewährt werden, erfolgt die Anlieferung rückwärtig mit Verladebereich via Anschlusspunkt Gersagstrasse. In diesem Fall hält der LKW / Lieferwagen im Zufahrtsbereich der Gersagstrasse, die Lieferung wird dann im Normalfall mit Handwagen zu den Hofzugängen der Bauten in den Baubereichen H2, G2, F2 und E geführt. Die Anlieferung über die Gersagstrasse erfolgt nur, wenn der Kanton den Bereich bis zur Strassenbaulinie (Reversbereich) für den Strassenausbau benötigen würde und die Anlieferung wegfallen würde. Ansonsten sind Anlieferungen über den Hof oder Baustelleninstallationsplätze im Hof nur im Ausnahmefall und nur mit einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 99 zulässig. Notfallfahrzeuge dürfen die Hoffläche befahren.

Die Zufahrt der Feuerwehr benötigt das Entfernen des bestehenden Brunnens, der Rabatte und des Baumes (nicht geschützt) auf den Parzellen Nrn. 99 und 100. Das Entfernen von weiteren Bäumen durch die Feuerwehr im Ereignisfall bleibt vorbehalten.

#### Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen während der massgebenden werktäglichen Abendspitzenstunde wird bei den geplanten 170 Parkfeldern mit 94 Fahrten abgeschätzt. Die Zählung des Verkehrs bzw. der Ein- und Ausfahrten wird mit geeigneten technischen Massnahmen sichergestellt.



Erschliessung  
Fussverkehr

Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt von der Gersagstrasse oder Gerliswilstrasse. Zwischen der Gerliswilstrasse und der Gersagstrasse (S-Bahn-Haltestelle) ist eine sichere und attraktive Fusswegverbindung mit einer Mindestbreite von 2.00 m vorgesehen. Es soll eine möglichst direkte Fusswegverbindung angestrebt werden. Mit weiteren Fusswegverbindungen soll das Areal durchlässig gestaltet und optimal an die umliegenden Quartiere angeschlossen werden.

Der bestehende öffentliche Wanderweg wird erhalten, aber entsprechend dem Richtprojekt umgelegt.

Parkierung MIV

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Gersagstrasse. Der Fussgängerzugang zu Kunden- und Besucher-Parkfeldern in der Einstellhalle erfolgt über einen öffentlichen Zugang zwischen den Gebäudes A und B an der Gersagstrasse.

Die Ermittlung des massgeblichen Parkfeldbedarfs gemäss VSS-Norm SN 640 281 und unter Anwendung von Reduktionsfaktoren ergibt für das Areal «Sonne» eine maximale Anzahl von 170 Parkplätzen. Die min. und max. Anzahl an Parkfeldern pro Baubereich ist in den Sonderbauvorschriften festgelegt. Die Parkfelder in den Baubereichen E, F1/F2, G1/G2 und H1/H2 werden mit Fahrgassen an die Einstellhalle der Parzelle 99 angeschlossen. Die Anschlussstellen sind im Situationsplan des Bebauungsplans bestimmt.

➤ Siehe Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 30.09.2022

Parkleitsystem

Für den Bebauungsplanperimeter wird ein Parkleitsystem eingerichtet. Die genaue Ausgestaltung des Parkleitsystems sowie allfällige Dosierstellen sind auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens zu definieren. Eine Schranke bei der Zufahrt würde eine Dosierung des Verkehrs zu Spitzenzeiten sowie ein Monitoring der Anzahl Fahrten erlauben.

Parkierung Velo

Durch das reduzierte Parkplatzangebot wird dem Angebot an Veloabstellplätzen (inkl. e Bikes) einen hohen Stellenwert beigemessen.

Der Normbedarf beträgt anhand der geplanten Nutzungseinheiten im Richtprojekt 1051 Veloabstellplätze. Projektiert sind ca. 85 % Langzeitabstellplätze im Gebäude und in der Einstellhalle in der Nähe der Hauseingänge sowie ca. 15% offene Kurzzeitabstellplätze im Ausserbereich. Gemäss VSS-Norm werden 30% Kurzzeit- und 70% Langzeitabstellplätze benötigt. Bei grösseren Überbauungen zeigen die Erfahrungen, dass ca. 15 % Kurzzeitabstellplätze genügen und die Norm von 30 % den aktuellen Bedürfnissen nicht mehr gerecht wird. Auch Personen, die das Velo jeden Tag benutzen, haben das Bedürfnis, das Velo über Nacht in einem abschliessbaren, witterungsgeschützten Raum abzustellen. Die Kurzzeitabstellplätze werden vorwiegend nur von Besuchern und Beschäftigten genutzt. Ein Anteil von 85% Langzeitabstellplätze wird daher als richtig erachtet.

➤ Siehe Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 30.09.2022



#### Abfallentsorgung

An den im Situationsplan vermerkten Stellen werden Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen gemäss den Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) eingerichtet und betrieben. Die Lage der Stellen im Situationsplan sind schematisch und kann im Baubewilligungsverfahren an besser geeignete Orte verschoben werden. Die Realisierung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen erfolgt etappenweise. In einer ersten Etappe wird für die Baubereiche A bis D eine Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle beim Baubereich C erstellt. Wird die Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle beim Baubereich I2 erst bei Realisierung des Baubereichs I1 und I2 erstellt, sind die Container für die Baubereiche E bis H bis zu diesem Zeitpunkt in einem Raum zu lagern und am Abholtag an der Sammelroute bereitzustellen. Ein Abfallkonzept wird in Abstimmung mit real mit dem Baugesuch eingereicht.

#### Energieversorgung

Als Wärmeerzeugung ist für die Baubereiche A-D der Anschluss an das Fernwärmenetz der ewl energie wasser luzern vorgesehen. Der Anschluss weiterer Parzellen wird geprüft. Es besteht von verschiedenen Grundeigentümern Interesse. Die Fernwärme wird aktuell auf der anderen Bahnhofseite zum Gersag geführt. Prioritär soll die erforderliche Heizwärme von diesem Wärmeverbund bezogen werden. Es besteht auch die Möglichkeit, über Wärmepumpen mit Erdsonden Wärme zu erzeugen.

Als Energiestandard kommt MINERGIE-A, -P, Zielwert SIA 380/1: 2016, SIA-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder ein gleichwertiger Standard in Frage. Je nach Gebäude soll eine angepasste Wahl getroffen werden.

➤ Siehe Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung, vom 19.02.2020

#### Störfallrisiken

Das Areal «Sonne» kommt im ausgewiesenen Konsultationsbereich der störfallrelevanten Durchgangsstrasse Gerliswilstrasse zu stehen. Der Risikobericht zeigt, dass das Risiko mehrheitlich im unteren Drittel des Übergangsbereichs verläuft bzw. leicht ins mittlere Drittel reicht. Es bleibt aber klar in der unteren Hälfte. Somit wurden keine störfall-relevante Auflagen erkannt. Zur Reduktion der Risiken werden Empfehlungen formuliert.

Die empfohlenen Schutzmassnahmen, insb. innenliegende Treppenhäuser mit Entfluchtungsmöglichkeit auf die von der Gerliswilstrasse abgewandten Gebäudeseite, sind nach Möglichkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umzusetzen.

➤ Siehe Risikobericht nach Störfallverordnung (inkl. NIS), vom 30.09.2022

#### Lärmschutz

Die Lärmermittlungen haben ergeben, dass die Nutzung des Erdgeschosses mit Gewerbe entlang der Gerliswilstrasse lärmtechnisch unproblematisch ist. Hingegen werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen in den Oberschossen an den Strassen und teilweise an den Seitenfassaden überschritten. Entsprechend werden bauliche Massnahmen benötigt. Um die Lärmanforderungen baulich umsetzen zu können, muss jeder in den im Lärm-Gutachten bezeichneten Bereichen lärmempfindlich genutzter Wohnraum über ein ruhiges Fenster oder Fenstertüre (Immissionsgrenzwert der ES III eingehalten) verfügen. In der Regel sind das Fenstertüren auf einen Balkon oder eine Loggia. An den Strassenfassaden sind in den Obergeschossen nur Loggien zulässig. Folglich sind auskragende



Balkone nicht möglich. An der lärmbelasteten Seitenfassaden sind Loggien und/oder Balkone zulässig.

Der massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III für Betriebsräume wird beim Gebäude A überschritten. Es sind die Lärmschutz-Massnahmen gemäss Lärm-Gutachten notwendig. Der für lärmempfindlich genutzte Wohnräume massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III wird bei den Häusern A, B und D überschritten. In den im Lärm-Gutachten bezeichneten Bereichen muss jeder lärmempfindlich genutzte Wohnraum über ein ruhiges Fenster oder Fenstertüre (Planungswert der ES III eingehalten) verfügen. In der Regel sind das Fenstertüren auf eine Kombination Balkon/Loggia.

In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass die im Lärmgutachten definierten Lärmschutz-Massnahmen verbindlich umzusetzen sind.

➤ Siehe Lärmschutznachweis, vom 30.09.2022

#### Wasser und Abwasser

Der Anschluss kann einerseits an die bestehende Wasserleitung NW 100 ab der Gerliswilstrasse erfolgen, sofern keine Sprinkleranlage in der Einstellhalle vorgesehen ist. Da die Hauptleitung auf der anderen Strassenseite liegt und für genügend Kapazitäten im Fall einer Sprinkleranlage wird empfohlen, die Querung der Gerliswilstrasse mit einer neuen Leitung NW 150 neu zu erstellen. Von der Gersagstrasse kann ab der Leitung NW 400, welche im Knoten zur Bahnunterführung eingelegt ist, angeschlossen werden. Die Wasserversorgungsleitung NW 500 auf der Nordseite des Areals ist sehr heikel und es kann weder an diese angeschlossen noch kann diese umgelegt werden.

Ab der neuen Leitung bzw. ab den neuen Leitungen werden Hausanschlussleitungen in die Gebäude, zur Einstellhalle und zu den Hydranten geführt.

Gemäss GEP Emmen ist das Schmutzabwasser in die Mischabwasserkanalisation der Gersagstrasse (mit NW 300 oder 500) oder dem Sammelkanal NW 1000 mm, welcher entlang der nördlichen Parzellengrenze Nr. 99 führt, einzuleiten. Das Schmutzwasser kann teilweise hochliegend (auf Höhe Frosttiefe) aus den Gebäuden geführt werden. Das Abwasser der Untergeschosse muss teilweise gepumpt werden (insb. Gebäude B und C).

➤ Siehe Technischer Bericht Ver- und Entsorgungskonzept mit Situationsplan 1:500 und Schnitte 1:100 vom 06.07.2020

#### Meteorwasserversickerung und Retention

Gemäss dem «Technischen Bericht Ver- und Entsorgungskonzept» wird empfohlen, die Dächer mittels Dachretentionen zu drosseln. Für das Oberflächenwasser der Plätze und Umgebungsflächen wird empfohlen, es in einer unterirdischen Retentionsanlage im Bereich des Gebäudes B einzuleiten. Mit einer Stauvolumenhöhe von 100 cm ergibt sich eine benötigte Fläche von ca. 45 m<sup>2</sup>. Sollte eine Dachretention nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob das Wasser in Retentions-Boxen, welche über der Einstellhalle liegen, eingeleitet werden kann.

#### Standorte Hydranten

Hydrantenstandorte wurden im «Technischen Bericht Ver- und Entsorgungskonzept» so platziert, dass mit einer Reichweite von 100 m das ganze Areal abgedeckt werden kann.

Zudem sollten die Zuleitungen zu den Hydranten möglichst über Hauptleitungen oder Hausanschlüsse erfolgen, so dass kein stehendes Wasser entsteht. Evtl. ist ein neuer Hydrant an der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 99 ausreichend. Für die exakte Platzierung der Hydranten muss im Rahmen der Bauprojektierung neben der Wasserversorgung Emmen auch Feuerwehr und die Gebäudeversicherung einbezogen werden.

#### Erschliessung Werke

Ab der Trafostation UBS Gebäude können max. 800 A Anschlussleistungen bezogen werden. Sollte dies für das ganze Bebauungsplangebiet nicht reichen, ist eine zusätzliche Trafostation gemäss Anforderungen CKW im Bebauungsplanareal einzuplanen. Der Anschlusspunkt liegt primär bei der Trafostation im UBS-Gebäude. Bei einer neuen Trafostation ist der Anschlusspunkt an der bestehenden Kabelrohanlage abhängig von der neuen Lage der Trafostation. Im Vordergrund steht das Trasse an der Gerliswilstrasse.

Das Netz der Fernwärmeleitung führt zurzeit in die Rüeggisingerstrasse, Bereich Einmündung Hochstrasse und liegt über 400 m vom Areal entfernt. Mit einer ergänzenden Verteilung kann das Bebauungsplanareal erschlossen werden. Ein Gasanschluss könnte als Spitzenabdeckung des Wärmeverbrauchs und/oder als Kochenergie in einem allfälligen Gastronomiebetrieb verwendet werden.

➤ Siehe Technischer Bericht Ver- und Entsorgungskonzept mit Situationsplan 1:500 und Schnitte 1:100 vom 06.07.2020

#### Etap pierung

Die Bauten A bis D werden in 1 bis 2 Etappen realisiert.



Abb. Etappenbegrenzungsplan Baubereiche und Freiraum

Im Fall von 2 Etappen werden in der ersten Etappe die Gebäude C und D, die Einstellhalle sowie der im Etappenbegrenzungsplan dargestellte Freiraum realisiert. Die östliche Mauer der Einstellhalle wird mit einer Verkleidung geschützt. In den Baubereichen A und B wird ein Blumenrasen angepflanzt. In der zweiten Etappe werden die Gebäude A und B gebaut. Für die restlichen Baubereiche bestehen gegenwärtig keine konkreten Bauabsichten. Es ist folglich mit mehreren Realisierungsetappen zu rechnen.



Baustelleninstallation

Die Planungsprozesse und die baulichen Fortschritte werden mit den Prozessen in den angrenzenden Gebieten koordiniert; die Erschliessbarkeit dieser Gebiete wird jederzeit (während der Bauprozesse und im Endzustand) gewährleistet, ggf. mit provisorischen Bauwerken.

Privatrechtliche  
Vereinbarungen

Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Einstellhallen, Spielflächen und Freiräumen sowie die Wasserversorgung des Brunnens werden zwischen den Grundeigentümerschaften und mit den angrenzenden Perimetern abgestimmt und privatrechtlich gesichert.



# 7. TEILZONENPLANÄNDERUNG

## 7.1 ANLASS / AUSGANGSLAGE

Damit das Areal «Sonne» baureif wird und das Richtprojekt realisiert werden kann, muss neben einem Bebauungsplan auch eine Teilzonenplanänderung vorgenommen werden.

Da die Verfahren für den Erlass eines Bebauungsplans und einer Teilzonenplanänderung identisch sind sowie der Bebauungsplan «Sonne» und die Teilzonenplanänderung «Sonne» nicht unabhängig voneinander entflechtet werden können, werden beide Verfahren parallel geführt.

## 7.2 ZIEL

Ziel der Teilzonenplanänderung ist die Herstellung einer rechtsverbindlichen Planungsgrundlage für die Realisierung des Projekts «Sonne».

## 7.3 ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

Der Zonenplan der Gemeinde Emmen wird insofern angepasst, als dass sämtliche Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters der Speziellen Kernzone K-S (ES III) zugewiesen werden. Die überlagernden Zonen (Kreativzone und Quartierrichtplan) werden belassen. Konkret werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Umzonung der Parzellen Nrn. 1324, 162, 163, 164, 98, 100, 1345 und Teilparzelle Nr. 99 von der 5-geschossigen Kernzone K5a (ES III) gemäss Art. 7 BZR in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR
- Umzonung der Teilparzelle Nr. 99 von der speziellen Wohnzone W-S (ES II) gemäss Art. 11 BZR in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR
- Umzonung der Teilparzelle Nr. 99 von der 4-geschossigen Wohnzone W4 (ES II) gemäss Art. 9 BZR in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR

Die Spezielle Kernzone ist in Art. 11a BZR geregelt:

- Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.
- In der Speziellen Kernzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.
- Bebauung, Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.

- Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testverfahren, Wettbewerb) verlangen, falls er dies aus städtebaulicher Wichtigkeit notwendig erachtet. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.

Die Änderungen im Zonenplan zeigen sich wie folgt:

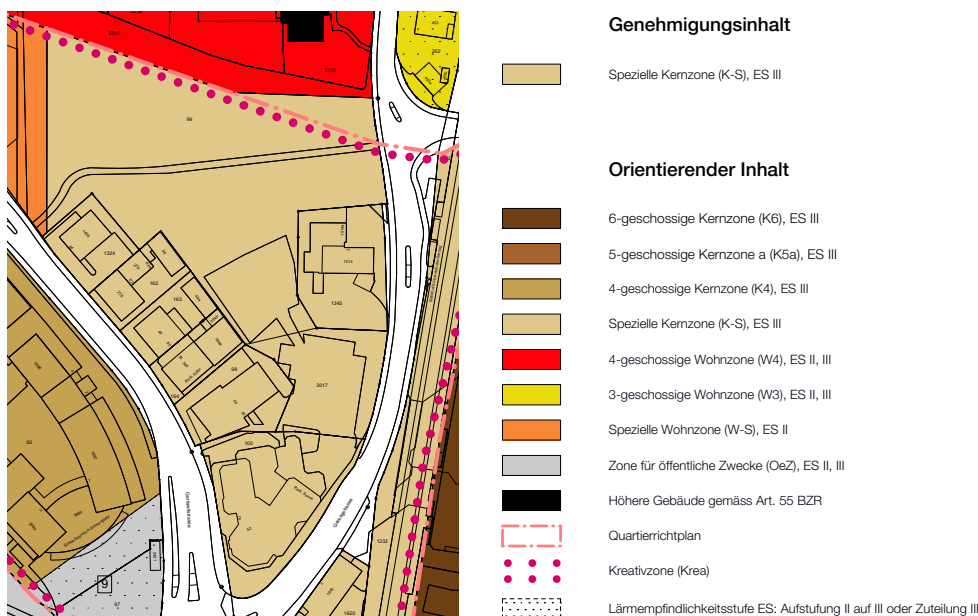


Abb. Neuer Zonenplan Emmen, Ausschnitt Bebauungsplanperimeter «Sonne» nach Änderung

## 7.4 DICHTENACHWEIS

Gemäss kantonalen Richtplanvorgaben (R1-5) muss bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung nachgewiesen werden, dass der Bauzonenflächenbedarf (m<sup>2</sup>/Einwohner) mindestens gehalten oder wenn dieser über dem Median der zugehörigen Gemeindekategorie liegt, reduziert wird. Der Median für die Gemeindekategorie Z3, welcher die Gemeinde Emmen angehört, beträgt 145 m<sup>2</sup>/Einwohner. Der heutige Baulandbedarf der Gemeinde Emmen liegt bei 110 m<sup>2</sup> pro Einwohner (Stand 2018). Aufgrund der geplanten Anzahl Wohnungen und deren Grösse ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rund 492 Einwohnern.

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Annahme Belegung*	Personen pro Wohnungstyp
2.5-Zimmer	92 Whg.	1.2	110.4
3.5-Zimmer	96 Whg.	1.7	163.2
4.5-Zimmer	74 Whg.	2.5	185
5.5.-Zimmer	12 Whg.	2.8	33.6
<b>Total</b>	<b>274 Whg.</b>		<b>492.2</b>

Abb. Einwohnerpotenzial Bebauungsplanperimeter «Sonne» (\*Quelle: LUSTAT Statistik Luzern, 2021)



Mit der errechneten Einwohnerzahl der neuen Überbauung «Sonne» und der Arealfläche lässt sich der Flächenbedarf pro Einwohner im Bebauungsplanperimeter ermitteln:

<b>Arealfläche «Sonne»</b>	<b>Einwohnerpotenzial</b>	<b>Flächenbedarf pro Bewohner</b>	<b>Durchschnittlicher aktueller Baulandbedarf pro Einwohner Emmen (Stand 2018)</b>
14'467 m <sup>2</sup>	492	29 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

Der effektive Baulandbedarf pro Bewohner im Bebauungsplanperimeter liegt somit deutlich tiefer als der heutige Baulandbedarf pro Einwohner in der Gemeinde Emmen. Damit werden die Vorgaben zur Verdichtung nach innen und einem reduzierten Baulandbedarf erfüllt.



## 8. AUFHEBUNG RICHTPLAN SONNENHOF

Mit dem Siedlungsleitbild, dem Richtkonzept Entwicklung Sonnenplatz, dem Studienauftragsverfahren, dem städtebaulichen Gesamtkonzept Emmen und nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die erwähnten Massnahmen des Richtplans (vgl. Kap. 5.8) näher bestimmt. Somit kann der kommunale Richtplan Sonnenhof ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung des Richtplans Sonnenhof erfolgt zeitlich koordiniert mit dem Bebauungsplanverfahren «Sonne» und der Teilzonenplanänderung.



## 9. AUSWIRKUNGEN DER ENTWICKLUNG

### Auswirkungen auf Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen

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 Bewohner mehr möglich als gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Regelbauweise) heute möglich wären. Gegenüber einem Gestaltungsplan mit maximalem Bonus gemäss Bau- und Zonenreglement sind mit dem Bebauungsplan Sonne nicht zusätzliche Bewohner möglich.

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 Radsteifen möglich ist. Verursacher für die Umgestaltung der Gersagstrasse ist jedoch nicht der Bebauungsplan Sonne, daher müssen diese Kosten von der Gemeinde übernommen werden und als unabhängiges Strassenprojekt betrachtet werden. Betreffend der schulraumplanung sind die Auswirkungen der zusätzlichen 140 Bewohner gegenüber der Regelbauweise schwierig vorherzusagen. Aufgrund der zentralen Lage ist davon auszugehen, dass es in den neuen Bauten wenige Familien mit Kindern im Schulpflichten Alter geben wird. Es ist eher damit zu rechnen, dass die Wohnungen von Singles jeder Altersgruppe sowie Paaren ohne Kinder bewohnt werden.



# 10. ÄNDERUNGEN SEIT DER EINWOHNERRATSSITZUNG VON 2022

Folgende Änderungen wurden an den Bebauungsplandokumenten seit der Ablehnung des ersten Bebauungsplans durch den Einwohnerrat vorgenommen. Die Änderungen entsprechen dem Bearbeitungsstand, der in die kantonale Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung übergeben wurden.

Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
Richtprojekt Freiraum	Neu beinhaltet der Hof eine Grünfläche von 1'000 m <sup>2</sup> statt 700 m <sup>2</sup> .
Richtprojekt Architektur	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Situationsplan wurde mit dem Richtprojekt Freiraum in Übereinstimmung gebracht (Anpassung Hof).</li><li>- Die Anzahl Parkfelder wurden reduziert, neu total 170 Parkfelder. Die Reduktion der Parkfelder wurde in den UG-Plänen umgesetzt. Die frei gewordenen Flächen wurden als «optionale Nebennutzflächen» deklariert, da die neue Zonenordnung grössere Nebennutzflächen (Keller und dgl.) verlangt. Diese werden in der Bauprojektierung zu berücksichtigen sein, sofern die Zonenordnung wie vorgesehen angenommen wird.</li><li>- Die Berechnungen zum Richtprojekt wurden aktualisiert.</li></ul>
Art. 13 Abs. 4 SBV	Für die Bewohnenden der Baubereiche A – D sind im Baubereich D in Abstimmung mit der Gemeinde auf dem Hofniveau ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestgrösse von 70 m <sup>2</sup> NF gemäss Norm sia 416 (2003) sowie mind. 8 Mehrzweckräume von je mind. 15 m <sup>2</sup> NF zu erstellen. Davon dürfen mind. 2 Mehrzweckräume nicht dauerhaft vermietet werden. Reine Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss im Baubereich D nicht zulässig. Gelten zum Zeitpunkt der Baubewilligung



Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
	<p>strengere Bestimmungen gemäss BZR, sind diese zusätzlich zu den oben genannten Vorschriften für alle Baubereiche A – I einzuhalten. Der Gemeinschaftsraum ist mit einem Wasser- und Elektroanschluss sowie sanitären Anlagen auszurüsten.</p>
Art. 13 Abs. 6 SBV (neu)	<p>In den Baubereichen A bis D sind jeweils 10% der Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen sowie mind. 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.</p> <p><i>Begriffsdefinition «preisgünstiger Wohnraum»:</i> <i>Als preisgünstig gilt die Kostenmiete. Mit Kostenmiete wird jener Mietzins bezeichnet, der vom Ersteller einer Wohnung zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten einschliesslich Baudarlehen verlangt werden kann. Vermieter dürfen von Mietern lediglich diese Kostenmiete verlangen.</i></p>
Art. 17 Abs. 2 SBV (neu)	<p><sup>2</sup> Reklamen und Firmenbeschriftungen sind auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zu beschränken. Sie sind optimal ins Ortsbild einzufügen, wobei insbesondere auf die nahegelegene Pfarrkirche Gerliswil Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p><sup>3</sup> Das Beschriftungs- und Reklamekonzept ist zusammen mit der Baueingabe zur Prüfung der Gemeinde einzureichen.</p>



Betreff / Planungsinstrument	Änderungen																																	
Art. 20 Abs. 1 SBV	<p>Insgesamt sind mindestens 124 Parkplätze (anstelle von 142 PP) und maximal 170 Parkplätze (anstelle von 195 PP) zu erstellen.</p> <p>Die zulässige minimale und maximale Anzahl Parkplätze für Bewohner und Personal sowie die minimale und maximale Anzahl Besucherparkplätze sind pro Baubereich festgelegt:</p> <table border="1" data-bbox="967 689 1426 1323"><thead><tr><th>Baubereich</th><th>Minimale Anzahl Parkplätze Bewohner und Personal</th><th>Maximale Anzahl Parkplätze Bewohner und Personal</th></tr></thead><tbody><tr><td>A</td><td>19 15</td><td>24 18</td></tr><tr><td>B</td><td>16 12</td><td>21 15</td></tr><tr><td>C</td><td>15 11</td><td>19 14</td></tr><tr><td>D</td><td>26 20</td><td>32 24</td></tr><tr><td>E</td><td>5</td><td>7</td></tr><tr><td>F1/F2</td><td>11</td><td>15</td></tr><tr><td>G1/G2</td><td>3</td><td>8</td></tr><tr><td>H1/H2</td><td>8</td><td>11</td></tr><tr><td>I1/I2</td><td>20</td><td>30</td></tr><tr><td><b>Total</b></td><td><b>123 105</b></td><td><b>167 142</b></td></tr></tbody></table>	Baubereich	Minimale Anzahl Parkplätze Bewohner und Personal	Maximale Anzahl Parkplätze Bewohner und Personal	A	19 15	24 18	B	16 12	21 15	C	15 11	19 14	D	26 20	32 24	E	5	7	F1/F2	11	15	G1/G2	3	8	H1/H2	8	11	I1/I2	20	30	<b>Total</b>	<b>123 105</b>	<b>167 142</b>
Baubereich	Minimale Anzahl Parkplätze Bewohner und Personal	Maximale Anzahl Parkplätze Bewohner und Personal																																
A	19 15	24 18																																
B	16 12	21 15																																
C	15 11	19 14																																
D	26 20	32 24																																
E	5	7																																
F1/F2	11	15																																
G1/G2	3	8																																
H1/H2	8	11																																
I1/I2	20	30																																
<b>Total</b>	<b>123 105</b>	<b>167 142</b>																																
Art. 20 Abs. 6 SBV	<p>Die Parkplätze sind für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzubereiten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist pro Baubereich ein entsprechendes Gesamtkonzept aufzuzeigen, und es sind Vorbereitungsmaßnahmen wie die Sicherung einer ausreichenden Stromversorgung und der Einbau von Elektro-Leerrohren vorzusehen. Die Stromversorgung mit entsprechendem Lastenmanagement ist so zu dimensionieren, dass alle Abstellplätze in der Einstellhalle mit zeitgemässen Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden können. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren</p>																																	



Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
	eine Anzahl von ausgestatteten Parkplätzen für den Betrieb von Elektrofahrzeugen verlangen.
Art. 21 Abs. 4 SBV	Von der geforderten Anzahl Veloabstellplätzen sind ca. 85 % als Langzeitabstellplätze in einem abschliessbaren Raum im Erdgeschoss oder Untergeschoss zu erstellen, und sie müssen ebenerdig über die umliegenden Strassen oder die Hoffläche zugänglich sein. Mindestens 25 % der Langzeitabstellplätze sind mit einem Elektroanschluss zu versehen. Zu den Räumen sind nutzertaugliche Zugänge zu gewährleisten. Gelten zum Zeitpunkt der Baubewilligung strengere Bestimmungen gemäss BZR, sind diese zusätzlich zu den oben genannten Vorschriften einzuhalten.
Art. 25 Abs. 11 SBV (neu)	Die Gemeinde verlangt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie.
Art. 26 Abs. 1 SBV	<p>Die Anforderungen an Spiel- und Freizeitflächen gemäss §158 PBG und BZR sind für jede Parzelle einzeln zu erfüllen. Es sind gemeinsame, zentrale und genügend grosse Spielplätze mittels Übertragung von Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen anzustreben. Kann dieses Ziel nicht erreicht werden, sind die Bemühungen hinsichtlich der Erstellung gemeinsamer Spiel- und Freizeitflächen im Baubewilligungsverfahren und die Gründe für das Nichtzustandekommen umfassend zu dokumentieren.</p> <p>Der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die</p>



Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
	Ersatzabgabe anteilmässig pro Parzelle nach §159 PBG und BZR. Übertragungen an Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch öffentlich-rechtlich anzumerken.
Art. 28 Abs. 3 SBV	Im «Bereich Hofffläche» (ohne «Vorzone Wohnungen») sind mind. 1'000 m <sup>2</sup> Grünflächen (anstelle von 720 m <sup>2</sup> ) zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen.
Anhang 1 Etappenbegrenzungsplan SBV Abs. 2	In der ersten Etappe sind die Gebäude C und D, die Einstellhalle sowie der im Etappenbegrenzungsplan eingezeichnete Freiraum gemäss den Vorgaben gemäss Art. 25 bis 29 zu realisieren. Die östliche Mauer der Einstellhalle ist mit einer Verkleidung zu schützen. In den Baubereichen A und B ist ein Blumenrasen anzupflanzen. Die Fusswegverbindungen gemäss Art. 22 sind vollständig zu erstellen.
Mobilitätskonzept	Anpassungen Bericht: Reduktion der Parkfelder für die Baubereiche A, B, C und D. Neu total mind. 124, max. 170 Parkfelder.
Lärmschutznachweis	Aktualisierung Bericht aufgrund angepasster Anzahl Parkfelder.
Risikobericht nach Störfallverordnung	Aktualisierung Bericht aufgrund angepasster Anzahl Parkfelder.



# 11. KANTONALE VORPRÜFUNG

Der Bebauungsplan Sonne wurde dem Kanton zur erneuten Vorprüfung überreicht. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hält im Vorprüfungsbericht vom 16. Januar 2023 fest, dass der Bebauungsplan bereits in der ersten Fassung positiv vorgeprüft wurde und die nachfolgenden Änderungen im Ermessen der Gemeinde liegen. Die positive Beurteilung gemäss Vorprüfungsbericht vom 4. Februar 2021 und Nachtrag vom 28. April 2021 bleibt somit unverändert.

Am bereits damals gestellten und von der Gemeinde nicht umgesetzten Antrag hingegen, auf die Übertragung von nicht realisierten Parkplätzen in andere Baubereiche zu verzichten, wird weiterhin festgehalten. Als Begründung wird aufgeführt, dass die Zunahme des motorisierten Individualverkehrsaufkommens auf ein Minimum zu beschränken sei.

Der Gemeinderat teilt die Ansicht des BUWD, dass die Zunahme des Verkehrs rund um den Sonnenplatz auf ein vertretbares Minimum zu beschränken sei. In diesem Sinne wurde, gerade auch im Hinblick auf die hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die Anzahl Parkplätze gemäss gültigen Normen stark reduziert. Das wegleitende Mobilitätskonzept sieht weitere Massnahmen vor, welche eine Verschiebung des Modalsplits zugunsten des Umweltverbundes (ÖV, Fuss- & Veloverkehr) fördern.

Vor diesem Hintergrund sind aus der Sicht des Gemeinderates die notwendigen Massnahmen zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens bereits gegeben. Die Anzahl Parkplätze und das dadurch generierte Verkehrsaufkommen wurde denn auch durch die kantonalen Fachstellen als verträglich anerkannt. Mit der Möglichkeit der Parkplatzübertragung zwischen den Baubereichen wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert, allerdings die Flexibilität gewährleistet, um auf die Ansprüche künftiger Nutzungen zu reagieren. Der Gemeinderat hält aus diesen Gründen daran fest, nicht auf den Antrag des BUWD einzugehen

➤ Kantonaler Vorprüfungsbericht gemäss §19 PBG, vom 16.01.2023



# 12. ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

## 12.1 MITWIRKUNGSBERICHT

Vom 26. Januar 2023 bis 24. Februar 2023 fand die öffentliche Mitwirkung zum überarbeiteten Bebauungsplan Sonne statt. Mit dieser Mitwirkung konnten sich interessierte und betroffene Privatpersonen, Fraktionen und Vereine zu den geplanten Massnahmen äussern. Im Rahmen der Mitwirkung zum Bebauungsplan Sonne wurden von 21 Parteien Stellungnahmen eingereicht. Eingegangen sind unter anderem Gedanken zum Schutz des Gasthofs Adlers sowie Überlegungen zur Erschliessung und der Bemessung von Abstellflächen für Fahrzeuge. Weiter war auch die Sicherung von Eigentumswohnungen sowie von preisgünstigem Wohnraum ein wesentliches Thema. Im Mitwirkungsbericht der Gemeinde Emmen ist beschrieben, welche Anliegen mit den vorliegenden Planungsinstrumenten aufgenommen wurden.

➤ «Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung Sonne Mitwirkungsbericht», vom 7. Juni 2023

## 12.2 ÄNDERUNGEN AUFGRUND MITWIRKUNG

Betreff / Planungsinstrument	Antrag (sinngemäss)	Berücksichtigung in Planung
Art. 13 Abs. 6 SBV (neu)	Die Gemeinschaftsräume sollen nicht als Flächen des preisgünstigen Wohnens angerechnet werden können.	Der neu geschaffene Abs. 6 wurde wie folgt angepasst: In den Baubereichen A bis D sind jeweils 10% der Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen sowie mind. 10% der Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum auszuführen. <del>Flächen der allgemeinen Nutzung wie Gemeinschafts- und Mehrzweckräume können hierbei an den preisgünstigen Wohnraum angerechnet werden.</del>



Betreff / Planungsinstrument	Antrag (sinngemäss)	Berücksichtigung in Planung
Art. 13 Abs. 6 SBV (neu)	Die Eigentumswohnungen sowie die preisgünstigen Wohnungen sollen eine gute Durchmischung ermöglichen.	Der neu geschaffene Abs. 6 wurde wie folgt angepasst:  In den Baubereichen A bis D sind jeweils 10% der Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen sowie mind. 10% der Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum auszuführen. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.
Situationsplan mit Schnitten	Die Schnitte A-D und E-I sind um das Gebäude Gerliswilstrasse 86 zu erweitern.	Die Schnitte A-D und E-I wurden zur Verdeutlichung der Erkenntnisse der städtebaulichen Analysen um das Gebäude Gerliswilstrasse 86 erweitert.



## 13. WEITERE ABKLÄRUNGEN

Die intensiven Gespräche mit den Fraktionen und der Bau- und Verkehrskommission nach der Ablehnung des Bebauungsplans sowie die Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung haben die Gemeinde Emmen dazu bewogen, zusätzliche Abklärungen durchzuführen. Dies bezüglich der Umsetzung preisgünstigen Wohnens, der Verkehrslösung zwischen Gersag- und Sonnenplatz sowie des Umgangs mit der Gastronomie- und Kulturnutzung Adlers unter dem Aspekt von Lärmemissionen. Die Ergebnisse dieser Überprüfungen werden in den nachfolgenden Abschnitten abgehandelt.

### 13.1 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 können werden:

- 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 des «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. Im Hinblick auf den Bebauungsplan Sonne wird zur Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum im Bebauungsplangebiet Sonne folgende Formulierung in Art. 13 Abs. 7 der Sonderbauvorschriften 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.»*

## 13.2 KULTURBETRIEBE UND 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 zu ermöglichen ist, beispielsweise durch eine Dienstbarkeitsvereinbarung (Duldung von Lärmemissionen), wie dies für das Jugendkulturhaus Treibhaus in Luzern gemacht wurde. Um die juristischen Möglichkeiten einer solchen Dienstbarkeit abzuschätzen, wurde ein Gutachten bei einer auf das Thema spezialisierten Fachperson in Auftrag gegeben.

➤ Aktennotiz betreffend Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen, vom 24.04.2023

Das Gutachten hält fest, dass die zuständige Behörde die Grenzwerte für Lärm durch Kulturbetriebe und Konzerte im Fall 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 Richtlinien zur Verfügung, die von den Gerichten anerkannt werden. Weiter wird aufgeführt, dass der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz strenger ist als das Privatrecht. Ist der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz gewährt, 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 Mediationsverfahren 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 allein lärm-rechtliche 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.

### 13.3 VERKEHRSFÜHRUNG

Die Gemeinde Emmen sieht im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) Gersagplatz eine Busbevorzugung im nördlichen Bereich der Rüeggisingerstrasse vor. Auf der Gersagstrasse ist eine Massnahme für den Veloverkehr (Radstreifen bergwärts) sowie eine Geschwindigkeitsreduktion auf 30 km/h vorgesehen, 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 wurde von mehreren Parteien eine Busspur auf der Gersagstrasse zwischen Kreisel Sonnenplatz und Gersagplatz verlangt. Argumentiert wurde mit der Sicherstellung der Fahrpläne des öffentlichen Verkehrs, der Gewährleistung 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.

➤ Kurzgutachten Busspur Gersag-Rüeggisingerstrasse, vom 05.05.2023

Dieses empfiehlt, die Planung für eine Busbevorzugung auf der Rüeggisingerstrasse im nördlichen Bereich 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 für einen Ausbau des Strassenquerschnitts ungeeignet. 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, 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.

## 13.4 WEITERE ÄNDERUNGEN

Die weiteren Abklärungen haben den Gemeinderat dazu bewogen, die Bestimmungen betreffend das preisgünstige Wohnen zu präzisieren und von den Bestimmungen zu den Eigentumswohnungen zu trennen.

Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
Art. 13 Abs. 6 SBV (neu)	In den Baubereichen A bis D sind mind. 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 Vorkaufsecht von 3 Monaten ab der Erstausschreibung zu gewähren. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.
Art. 13 Abs. 7 SBV (neu)	Zusätzlich zu Abs. 6 sind in den Baubereichen A bis 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. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.



## 14. ERSTE LESUNG EINWOHNERRAT

Am 4. Juli 2023 fand die 1. Lesung im Einwohnerrat zum Bebauungsplan sowie zur Teilzonenplanänderung statt. Der Einwohnerrat hat keine Änderungen am Bebauungsplan und an der Teilzonenplanänderung vorgenommen.

- Siehe Bericht und Antrag an den Einwohnerrat betreffend Bebauungsplan Sonne sowie Teilzonenplanrevision Sonne, vom 07.06.2023



## 15. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage fand vom 18. September bis 17. Oktober 2023 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen 2 Einsprachen bei der Gemeinde Emmen ein. Diese führten zu keinen weiteren Anpassungen der Bebauungsplandokumente.



## 16. WÜRDIGUNG

Der Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung schaffen die Voraussetzungen für die Entstehung einer städtebaulich und architektonisch attraktiven Bebauung des Areals «Sonne», einer hohen Qualität des Freiraums und der Begegnungsräume, einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität und der Erfüllung von Auflagen der Umweltgesetzgebung.

Mit der Teilzonenplanänderung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Grundnutzung gesichert.

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum, als Resultat der Weiterbearbeitung des Studienauftrags, zeigen auf, wie das Areal bebaut und gestaltet werden soll. Sie erfüllen sämtliche gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Anforderungen der Gemeinde Emmen.

Der Gemeinderat ersucht daher den Einwohnerrat der Gemeinde Emmen sowie den Regierungsrat des Kantons Luzern den Bebauungsplan «Sonne» und die Teilzonenplanänderung zu genehmigen.