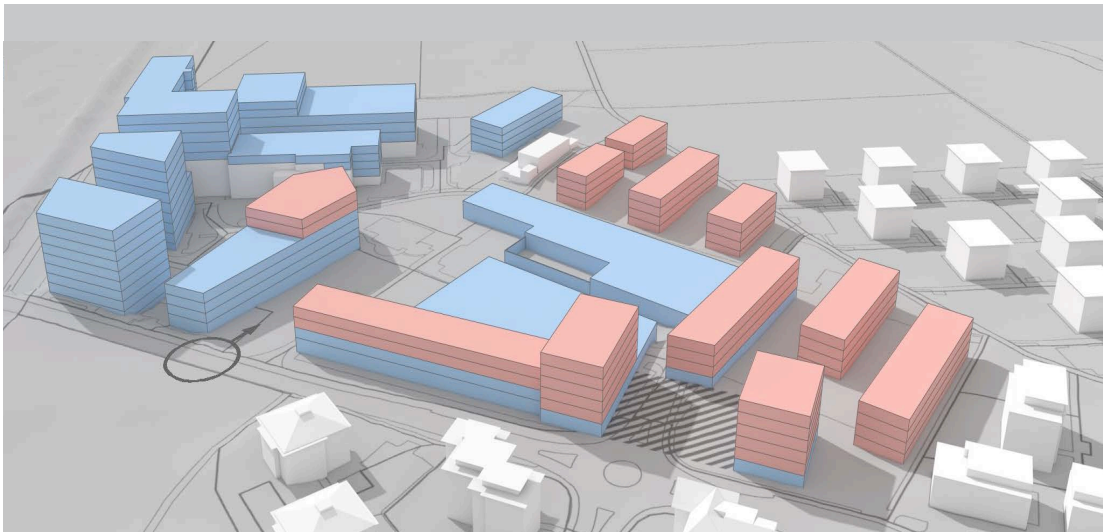


Einwohnergemeinde Schenkon

Machbarkeitsstudie «Zellgut»



Schlussbericht

3. September 2019

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Schenkon
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Ziele der Gemeinde	6
3. Absichten der Grundeigentümer	6
3.1 Eigentümerstruktur	6
3.2 Entwicklungsabsichten	8
4. Aktuelle Nutzungsplanung	10
4.1 Zonenplan	10
4.2 Bau- und Zonenreglement	11
5. Prozess	13
5.1 Erste Grundeigentümerversammlung	13
5.2 Konzeptbestimmende Prinzipien	13
5.3 Zweite Grundeigentümerversammlung	14
5.4 Dritte Grundeigentümerversammlung	15
5.5 Überarbeitetes Konzept	18
6. Konsequenzen für das weitere Vorgehen	21
6.1 Strategie für die planungsrechtliche Umsetzung	21
6.2 Etappen der planungsrechtlichen Umsetzung	22
6.3 Prüfung einer alternativen Erschliessung	23
7. Kostentragung	24
Anhang	25
Anhang A Ausschnitt Zonenplan	25
Anhang B Auszug Bau- und Zonenreglement	26

1. Ausgangslage

Das Gewerbegebiet «Zellgut» befindet sich am westlichen Dorfeingang der Gemeinde Schenkon. Verschiedene Grundeigentümer des Gebiets haben Entwicklungsbedarf auf ihren Grundstücken geltend gemacht. Die Gemeinde Schenkon als Planungsbehörde unterstützt die Absichten der Grundeigentümerschaften und möchte soweit möglich weitere Nutzungspotenziale schaffen.

Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter wird im Südwesten durch die Autobahn und im Nordwesten durch Landwirtschaftsflächen begrenzt. Südöstlich schliesst er an die Münsterstrasse und das gegenüberliegende Quartier Zellburg an, nördlich grenzt er an das Wohngebiet Parkstrasse. Gegenüber der Landwirtschaftszone lotet die Gemeinde derzeit die Möglichkeiten einer Einzoning aus, weshalb der Perimeter der vorliegenden Entwicklungsplanung in diesem Bereich um die Parzellen Nrn. 989 und 1046 erweitert wird.

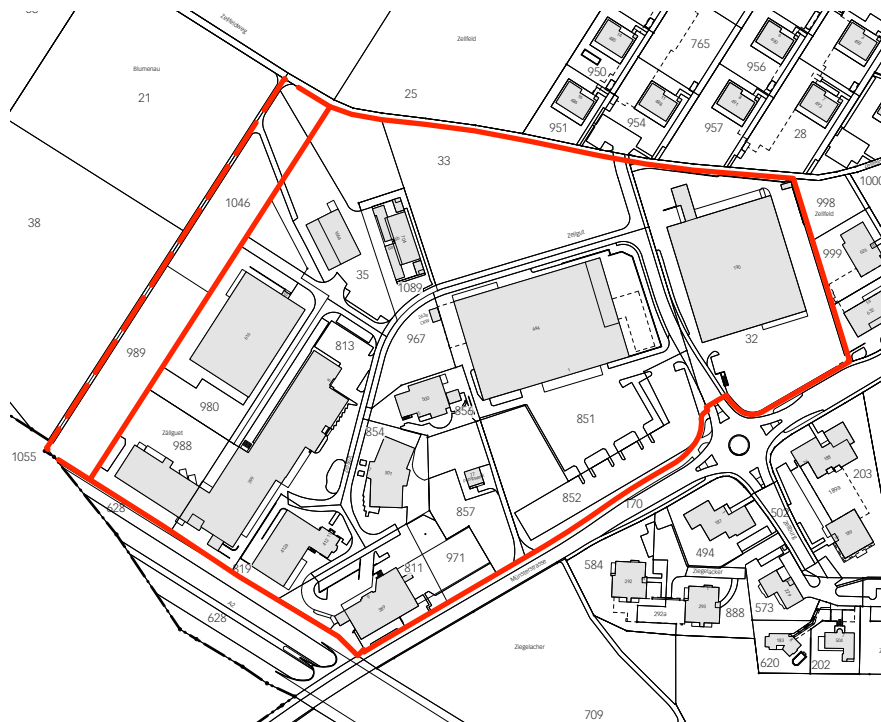


Abb. 1 Bearbeitungsperimeter (rot ausgezogen) und erweiterter Bearbeitungsperimeter (rot gestrichelt).

Bestand

Auf dem Bearbeitungsperimeter sind hauptsächlich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen angeordnet. Im Nordosten des Perimeters befinden sich zwei grosse Verkaufsgebäude von Coop, die beide eine überregionale Ausstrahlung haben, inklusive zwei grosse oberirdische Parkieranlagen. Vereinzelt befinden sich zudem Wohnnutzungen im Perimeter.

2. Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde Schenkon möchte die Entwicklung des Gewerbegebiets «Zellgut» im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung überdenken und soweit möglich weitere Nutzungspotenziale schaffen. Zu diesem Zweck soll unter Einbezug der Grundeigentümerschaften eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeitet werden, welche die Potenziale des Areals aufzeigt und Aussagen zur Bebauung, zur Nutzungsanordnung, zur Erschliessung sowie zu den wichtigsten Elementen des öffentlichen Freiraums macht. Das Konzept soll als Grundlage für die Anpassung der Nutzungsordnung dienen.

3. Absichten der Grundeigentümer

3.1 Eigentümerstruktur



Abb. 2 Eigentümerstruktur im Bearbeitungsperimeter (rot ausgezogen) und im erweiterten Bearbeitungsperimeter (rot gestrichelt).

Bearbeitungsperimeter (heute Bauzone)

Parzelle Nr.	Eigentümer	Ort
33	– Kottmann Josef	Schenkon
852	– Kottmann Josef	Schenkon
851	– Coop Genossenschaft	Basel
32	– Personalfürsorgestiftung der Anliker AG Bauunternehmung Das Eigentum ist im Verlaufe des vorliegenden Prozesses an die Coop Genossenschaft, Basel übergegangen	Emmenbrücke
1089	– Zellgut AG – Steiger André, Steiger-Estermann Helen – Amrein Patrik, Amrein-Estermann Judith	Schenkon Schenkon Schenkon
35	– Zellgut AG	Schenkon
811	– Berg Immobilien AG – Ambiance Küchen Bäder AG – MSE Berona AG – Bucher-Cubillas Erika – Herren Ulrich	Beromünster Schenkon Beromünster Schenkon Schenkon
854	– Muff Bauteile AG – Hegro-Immobilien AG	Schenkon Oberkirch
967	– Louvag AG	Oberkirch
857	– Lehner Versand AG	Schenkon
856	– Lehner Versand AG	Schenkon
813	– Lehner Versand AG	Schenkon
988	– Lehner Versand AG	Schenkon
980	– Proimo AG	Schenkon
819	– Stiftung Zimmerleute-Ausbildungszentrum Zentralschweiz	Kriens
971	– Herren Ulrich, Herren-Flückiger Erika	Schenkon

Erweiterter Bearbeitungsperimeter (heute Landwirtschaftszone)

Parzelle Nr.	Eigentümer	Ort
1046	– Geschwister Estermann	Schenkon
989	– Schmid Hans	Schenkon

Tab. 1 Grundeigentümer gemäss www.grundbuch.lu.ch, Stand 5. März 2019

3.2 Entwicklungsabsichten

Aus der Umfrage vom 13. Januar 2019 geht hervor, dass der überwiegende Teil der Grundeigentümer im Bearbeitungsperimeter kurz- oder mittelfristig Veränderungsbedarf haben und einer Entwicklung des Gebiets grundsätzlich positiv gegenüberstehen.



Abb. 3 Entwicklungsabsichten gemäss Fragebogen vom 13. Januar 2019, vgl. dazu Tab. 2 (oberste zwei weisse Zeilen) als Grundlage

Im Rahmen der Besprechung mit den Grundeigentümern vom 17. Dezember 2018 wurde den Eigentümern ein Vorgehensvorschlag für die Arealentwicklung unterbreitet. In der darauf folgenden Umfrage vom 13. Januar 2019 wurden die Entwicklungsabsichten genauer ausgelotet.

Im Zentrum der Entwicklungsabsichten steht die Erhöhung der Geschosshöhe (Aufstockungen), aber auch die Lockerung von weiteren Nutzungsbeschränkungen.

Bezüglich Nutzungsart favorisieren die Eigentümer Dienstleistungsnutzungen wie Büro oder Service. Weitere Nutzungen wie Industrie / Produktion, Lager / Logistik oder Wohnen wurden ebenfalls oft genannt. Obwohl kurzfristig nur wenige Eigentümer Veränderungsbedarf geltend machen, besteht mittelfristig bei rund der Hälfte Bedarf zur Anpassung des Baubestandes.

Die Entwicklungsabsichten innerhalb der Erbengemeinschaft Kottmann (Grundstücke Nrn. 33 und 852) sind heterogen und entsprechend unklar.

In der untenstehenden Tabelle sind die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer im Bearbeitungsperimeter (ohne Erweiterung) detailliert erfasst.

Verfasser	Arnold Irene, Erbengemeinschaft Kottmann Josef	Lenzin-Kottmann Maggie, Erbengemeinschaft Kottmann Josef	Kottmann Silvia, Erbengemeinschaft Kottmann Josef	Kottmann Barbara & Erben, Erbengemeinschaft Kottmann Josef	Ulmann Fritz, Schwarz Markus, Coop Immobilien AG	Estermann-Hüsler Pia, Amrein-Estermann Patrik & Judith, Steiger-Estermann Andre & Helen, Zellgut AG	Estermann-Hüsler Pia, Zellgut AG	Fischer Fredy, Ambiance Küchen	Muff Bauteile AG	Grüter Andreas, Hegro-Immobilien AG	Grüter Reto, Louvag AG	Meier Thomas, Lehner Versand AG	Pavese Enzo, Pavese AG	Meile Felix, Stiftung Zimmerleute-Ausbildungszentrum Zentralschweiz
Grundstück Nr.	33, 852	33, 852	33, 852	33, 852	851, 32	1089	35	811	854	854	967	857, 856, 813, 988	980	819
Veränderungsbedarf														
kurzfristig	kA	kA	kA	kA	x	-	-	-	-	kA	-	x	x	-
mittelfristig	kA	kA	kA	kA	x	-	x	-	-	x	x	kA	x	x
Entwicklung des Gebiets														
Grundordnung beibehalten						x	x							
Höhere Gebäude zulassen	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x
Baul. Entwicklung in Breite lockern	x	x	x		x					x	x	x		x
Nutzungseinschränkungen lockern	x	x	x	x	x			x		x	x	x	x	x
Mögliche Nutzungen														
Industrie / Produktion	x	x	x	x				x	x	x	x	x	x	x
Dienstleistungen: Büro	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x		x
Wohnen	x		x	x		x	x	x		x	x		x	x
Lager / Logistik	x	x	x			x	x	x		x	x	x		x
Dienstleistungen: Service	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x		x
Freizeiteinrichtungen	x	x	x	x	x			x		x	x			x
Verkaufsflächen	x	x	x	x	x			x		x	x	x		x
Gastronomie	x	x	x	x	x			x		x	x	x		x
Andere: Beherbergung				x										
Andere: Handwerk											x			
Andere: Bildungsstätten														x
Andere: Stilles Gewerbe						x	x							
Koordinationsbedarf														
Zufahrt		x	x		x									
Siedlungsrandgestaltung		x	x		x									
Parkierung		x						x				x		x
Fassadengestaltung			x											
Signalisation					x			x						x
Energienutzung			x		x									x
Andere: Erschliessung		x												
Andere: Abhängig von Entwicklung				x										
Bereitschaft zur Teilnahme am Planungsprozess	x	x	x	x	x	x	x	x	x	kA	x	x	x	x

Antworten: Ja (x), nein (-), kA: keine Angabe

Tab. 2 Verfasser gemäss Fragebogen vom 13. Januar 2019

4. Aktuelle Nutzungsplanung

Bisher gelten auf dem Bearbeitungsperimeter die nachfolgenden Bestimmungen. Gestützt auf die Ergebnisse aus dem vorliegenden Verfahren ist jedoch geplant, die bestehende Nutzungsordnung anzupassen (vgl. Ziff. 6).

4.1 Zonenplan

Im Bearbeitungsperimeter gelten heute je nach Parzelle die Bestimmungen der Arbeitszone A, der Grünzone A und der Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B. Zusätzlich gibt es Gebiete im Bearbeitungsperimeter, welche als Grundwasserschutzareal oder Grundwasserschutzzone klassifiziert sind.

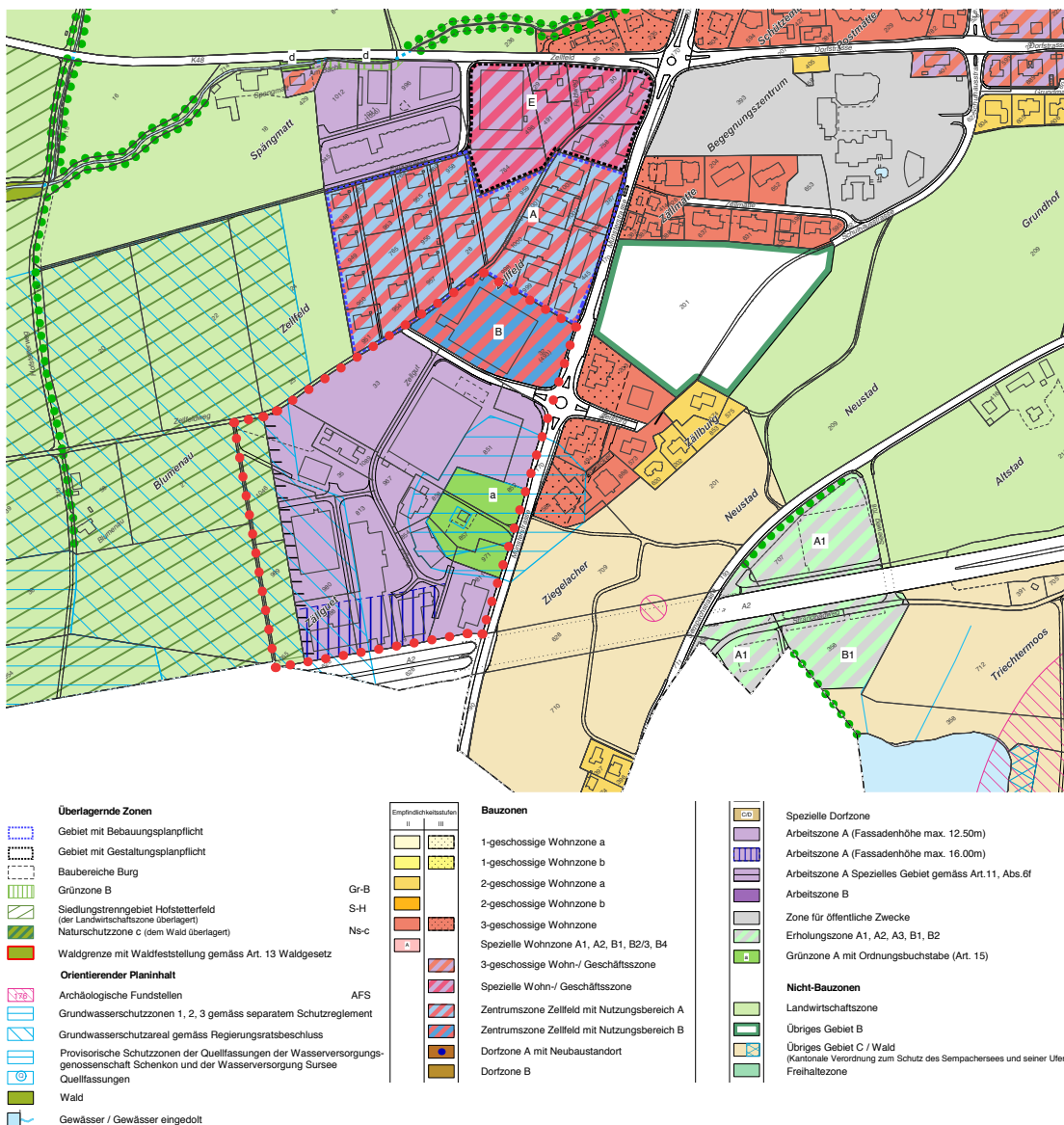


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan mit eingezeichnetem Bearbeitungsperimeter (rot gepunktet), Arbeitszone A (violett), Grünzone A (grün), Zentrumszone B (rot schraffiert).

Der Bereich innerhalb der Erweiterung des Bearbeitungsperimeters befindet sich heute innerhalb der Landwirtschaftszone und wird zudem noch vom Siedlungstrenngebiet Hofstetterfeld überlagert. Die Gemeinde klärt derzeit mit verschiedenen Kantonalen Fachstellen ab, ob eine Einzonung der beiden Parzellen Nrn. 989 und 1046 genehmigungsfähig wäre.

4.2 Bau- und Zonenreglement

Arbeitszone A

Der Grossteil des Gebiets Zellgut ist der Arbeitszone A zugeteilt. Im BZR sind gemäss Art. 11 folgende Nutzungsbestimmungen für die Arbeitszone A festgelegt:

¹ Gestattet sind höchstens mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III).

² In Ergänzung zu Abs. 1 sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts Wohnungen in Verbindung mit einem Geschäfts-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Dabei beträgt die Ausnützungsziffer für das Wohnen höchstens 0.15. Pro Gebäude besteht aber ein Mindestanspruch von 150 m² aGF.

³ Neue verkehrs- und besucherintensive Betriebe sind nicht zulässig. Bestand und angemessene Erweiterung bestehender Betriebe bleiben gewährleistet.

⁴ Es gelten folgende Massvorschriften:

Bezeichnung	Nutzungsmasse	ES
Art. 11	max. Fassadenhöhe:	12.5m*
Arbeitszone A	max. Firsthöhe:	15 m*
Ar-A	max. ÜZ:	0.35**
	mind. Grünflächenziffer:	0.15
	mind. Grenzabstand:	3.50 m; es wird kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag für den Grenzabstand angerechnet.

* In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet gelten eine Fassadenhöhe von 16.00 m und eine Firsthöhe von 18.50 m.

** Der Gemeinderat kann eine höhere Überbauungsziffer bis 0.40 bewilligen, wenn Parkierungs- oder Umschlagplätze in genügender der Grösse vorhanden sind und innerhalb des Baubereichs oder unterirdisch ausgewiesen werden.

⁵ Frei-, Umschlags-, Lager- und Parkierungsflächen sind mit Hecken und Hochstämmern zu begrünen, insbesondere an Zonenrändern. Die Bepflanzung ist in einem verbindlichen Bepflanzungsplan festzulegen, der vom Gemeinderat zu bewilligen ist. Versiegelte Beläge sind in der Regel nur zulässig, wenn sie aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich sind.

Gemäss Abs. 6 gelten für die meisten Parzellen im Bearbeitungsperimeter zusätzlich spezifische Grundwasserschutzzvorschriften.

Gemäss Abs. 7 gilt entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone ein erweiterter Grenzabstand von 10 m. Hier sind Hoch- und Unterniveaubauten untersagt.

Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B

Die im Bearbeitungsperimeter liegende Parzelle Nr. 32 (Coop Supermarkt) wird laut Zonenplan der Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B zugeordnet. Gemäss Art. 8. Abs.1 BZR umfasst der Nutzungsbereich B Laden-, Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen. Der Nutzungsbereich B kann bei Bedarf zu Gunsten des Nutzungsbereichs A (Wohnungen, Dienstleistungen, Kleingewerbe) reduziert werden. Die Zone hat eine Bebauungsplanpflicht. Im Bebauungsplan ist die zulässige Bebauung, die Geschoszahl, die genaue Nutzungsdifferenzierung sowie Erschliessung, Parkierung, Begrünung und Gestaltung festzulegen.

Bebauungsplan Zellfeld

Auf der Parzelle Nr. 851 (Coop Bau + Hobby) gilt der Bebauungsplan Zellfeld GB Nr. 33 von 1995. Es ist möglich den Bebauungsplan bei Bedarf im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision aufzuheben.

Grünzone A

Die Parzellen Nr. 971, 857, 852, 854 liegen gänzlich oder teilweise in der Grünzone A, Zweck a. Gemäss Art. 15 Abs. 1 BZR dient diese Zone dem Schutz der Grundwasserfassung und ist von allen Bauten freizuhalten, welche nicht diesem Zweck dienen.

Grundwasserschutzareal

Gemäss der Besprechung vom 12. Juli 2018 wird das Gebiet Zellgut zudem teilweise von einem Gewässerschutzareal (GWSA) überlagert. Dieses wurde 1989 vom Regierungsrat ausgeschieden. Eine Verschiebung des Grundwasserschutzareals und eine Erweiterung der Bauzone werden derzeit abgeklärt.

5. Prozess

5.1 Erste Grundeigentümergeveranstaltung

Am 17. Dezember 2018 wurde eine erste Besprechung mit den Grundeigentümerschaften durchgeführt. Um deren Absichten zu ermitteln, wurde ein Fragebogen abgegeben.

Die GrundeigentümerInnen haben die Gelegenheit genutzt und ihre Vorstellungen genannt. Die Entwicklungsabsichten aller Grundeigentümerschaften sind in der Tabelle 2 weiter vorne in diesem Bericht zusammengefasst. Speziell zu erwähnen sind hier folgende mehr oder weniger konkreten Ausbaumöglichkeiten:

- Die Lehner Versand AG möchte zeitnah eine zusätzliche Lagerfläche realisieren mittels Erweiterung (durch Einzonung) und/oder Aufstockung.
- Die Pavese AG möchte das Firmengebäude um zwei Geschosse aufstocken.
- Die Coop Immobilien AG beabsichtigt den Ausbau resp. die Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen (Retail, Bau & Hobby).

Der Gemeinderat Schenkon hat anschliessend gestützt auf die Rückmeldungen der Grundeigentümerschaften entschieden, eine Machbarkeitsstudie erarbeiten zu lassen und die Grundeigentümerschaften während der Ausarbeitung der Entwürfe anzuhören.

5.2 Konzeptbestimmende Prinzipien

Charakteristisch für die Aufgabe und das Gebiet sind die vielen, teilweise widersprüchlichen Ziele der Grundeigentümer. Die Parzellenstrukturen, Eigentümergehältnisse und Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer waren daher als erste Basis für die Entwürfe und den weiteren Austausch mit den Grundeigentümerschaften zu betrachten.

Für die Akzeptanz des Konzepts durch die Grundeigentümerschaften schien es wichtig, dass die aus der Machbarkeitsstudie und der nachfolgenden Nutzungsplanung entstehenden Planungsmehrwerte nicht einseitig verteilt werden. Daher wurde angestrebt, durch die Kombination der Massnahmen zu Art und Mass der Nutzung ein relativ «fairer» Ausgleich der Mehrwerte zu erzielen.

Konkret bedeutet das, dass bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie insbesondere die folgenden konzeptbestimmenden Prinzipien berücksichtigt wurden:

- Abnahme der Gebäudehöhen von der Autobahn Richtung Wohngebiet
- Zunahme des Wohnanteils im Übergangsbereich zum Wohngebiet
- Ausbildung eines ortsbaulichen Akzents am Kreisellburg

5.3 Zweite Grundeigentümerversammlung

Variantenstudium

Anlässlich der zweiten Grundeigentümerversammlung am 23. April 2019 wurden die folgenden Varianten vorgestellt:

- Gewerbegebiet mit höherer baulichen Dichte (Variante 1)
 - im Bereich der heutigen Bauzone (Variante 1a)
 - mit Erweiterung des Perimeters durch Einzonung am Siedlungsrand (Variante 1b)
- Übergang Gewerbe/Wohnen mit einer Mischzone (Variante 2)
 - im Bereich der heutigen Bauzone (Variante 2a)
 - mit Erweiterung des Perimeters (Variante 2b)
 - mit Erweiterung des Perimeters und alternativer Erschliessung (Variante 2c)

Die Gemeinde gab an der Grundeigentümerversammlung bekannt, dass sie sich einerseits eine Umstrukturierung des östlichen und nördlichen Teils in eine Mischzone vorstellen könnte (Variante 2), um den grossen Bedarf nach neuen Wohnungen auch mittel- und langfristig decken zu können; andererseits sprach sie sich für die Verlegung der Erschliessung in den Bereich der heutigen Grünzone aus (Variante 2c), weil diese eine optimale Trennung zwischen dem Teilbereich mit rein gewerblicher Nutzung und demjenigen mit Mischnutzung ermöglicht. Mit der Verlegung könnte die Erschliessung und Anlieferung der laufend intensiver genutzten Arbeitszone entlang der Autobahn ohne Beeinträchtigung der Wohnnutzungen erfolgen.

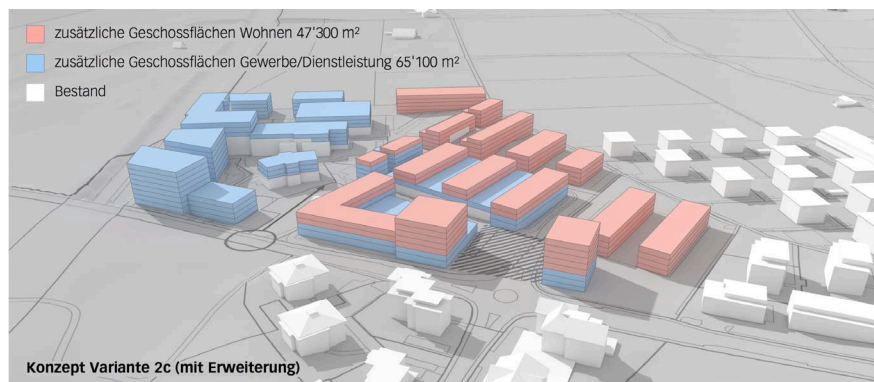


Abb. 5 Machbarkeitsstudie Gemeinde Variante 2c, Volumenstudium (ecoptima, 11. April 2019)

Diskussion

In der Diskussion mit den Grundeigentümerschaften zeigte sich, dass die Strategie der Umstrukturierung zu mehr Wohnraum und zu einer dichteren Bauweise sowie die Verschiebung des Strassenanschlusses nach Westen grösstenteils unterstützt wird (Variante 2c). Verschiedene Teilnehmende warfen jedoch die Frage auf, ob die vorgeschlagene Bebauungsdichte für Schenkon nicht zu hoch sei. Coop äusserte sich sehr kritisch zur Vermischung des heute gewerblich genutzten Gebiets mit neuen Wohnungen

und zur vorgeschlagenen Konzeption der beiden Coop-Läden. Insbesondere betonte Coop, dass aus seiner Sicht mindestens die Hälfte der ca. 200 Autoabstellplätze oberirdisch angeboten werden müssen.

Schriftliche Stellungnahmen

Im Anschluss an die Veranstaltung bestand für die Grundeigentümerschaften die Gelegenheit für schriftliche Rückmeldungen. Insgesamt wurden in den Stellungnahmen die oben erwähnten Diskussionsbeiträge bestätigt.

Weitere Planungsschritte

Aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen fand einerseits ein Austausch mit Coop und eine Überarbeitung des Konzepts durch die Gemeinde statt. Auf der anderen Seite äusserte die Gemeinde gegenüber Coop den Wunsch, die aus ihrer Sicht möglichen Anordnungen der beiden Läden längs und quer zur Münsterstrasse darzustellen.

5.4 Dritte Grundeigentümergeveranstaltung

An der dritten Grundeigentümergeveranstaltung vom 27. Juni 2019 wurden die aktuellen Überlegungen von Coop sowie die weiterentwickelte Variante der Gemeinde vorgestellt und diskutiert.

Machbarkeitsstudie Coop

Coop hat bewusst einen pragmatischen Ansatz entwickelt, der zwar von einem neuen Anschluss an die Kantonsstrasse ausgeht aber keine Kooperation mit anderen Grundeigentümern voraussetzt. Die Neubauten kämen in umgekehrter Anordnung auf den Grundstücken zu stehen, wo die beiden Verkaufsläden bereits heute angeordnet sind:

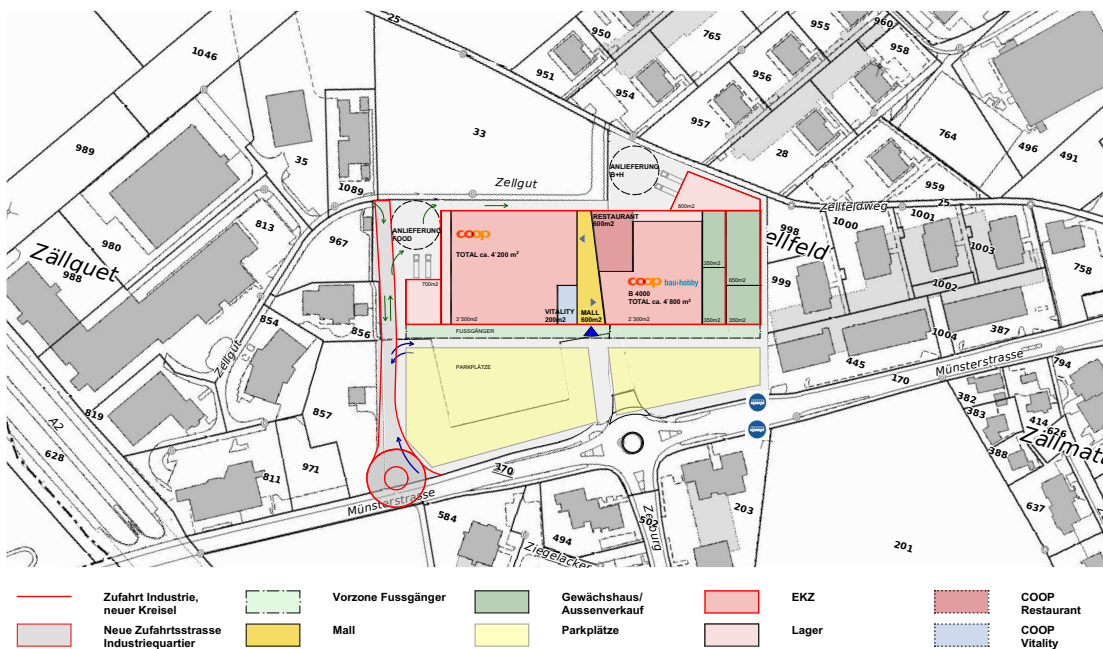


Abb. 6 Machbarkeitsstudie Einkaufszentrum, Situation (Coop, 31. Mai 2019)

Machbarkeitsstudie Gemeinde Variante 3

Die von der Gemeinde favorisierte Variante 3 sieht im Vergleich zur an der zweiten Grundeigentümerversammlung präsentierten Variante 2c eine westliche und östliche Erweiterung des Coop-Einkaufszentren vor, um die auf Erdgeschoss-Niveau erforderlichen Flächen für Verkauf, Anlieferung, Parkierung und öffentlichen Aussenraum zu ermöglichen. Die gegenüber der Variante 2c Richtung Westen gerückte Erschliessung würde nebst dem Ersatz des Pumpwerks auch denjenigen der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 854 (Muff Bauteile AG; Hegro-Immobilien AG) und 856 (Lehner Versand AG) bedingen. Zudem müssten die Grundstücke Nrn. 967 (Louvag AG), 857 (Lehner Versand AG) und 971 (U. Herren und E. Herren-Flückiger) in die Betrachtung einbezogen werden können. Die Gemeinde betrachtet eine gesamtheitliche Arealentwicklung in diesem Bereich als Chance, für alle Grundeigentümerschaften eine massgebliche Mehrnutzung zu ermöglichen.

Die Variante 3 baut auf eine konsequente Trennung von Erschliessung und Anlieferung im westlichen Teil sowie Wohnnutzung im östlichen und westlichen Teil. Die Wohnungen könnten bei einer geschickten Anordnung an die gleiche Einstellhalle angeschlossen werden wie die im zentralen Teil angedachte Verkaufsnutzung. Die gemeinsame Einstellhalleneinfahrt käme im Bereich der neu angeordneten Erschliessungsstrasse zu liegen.

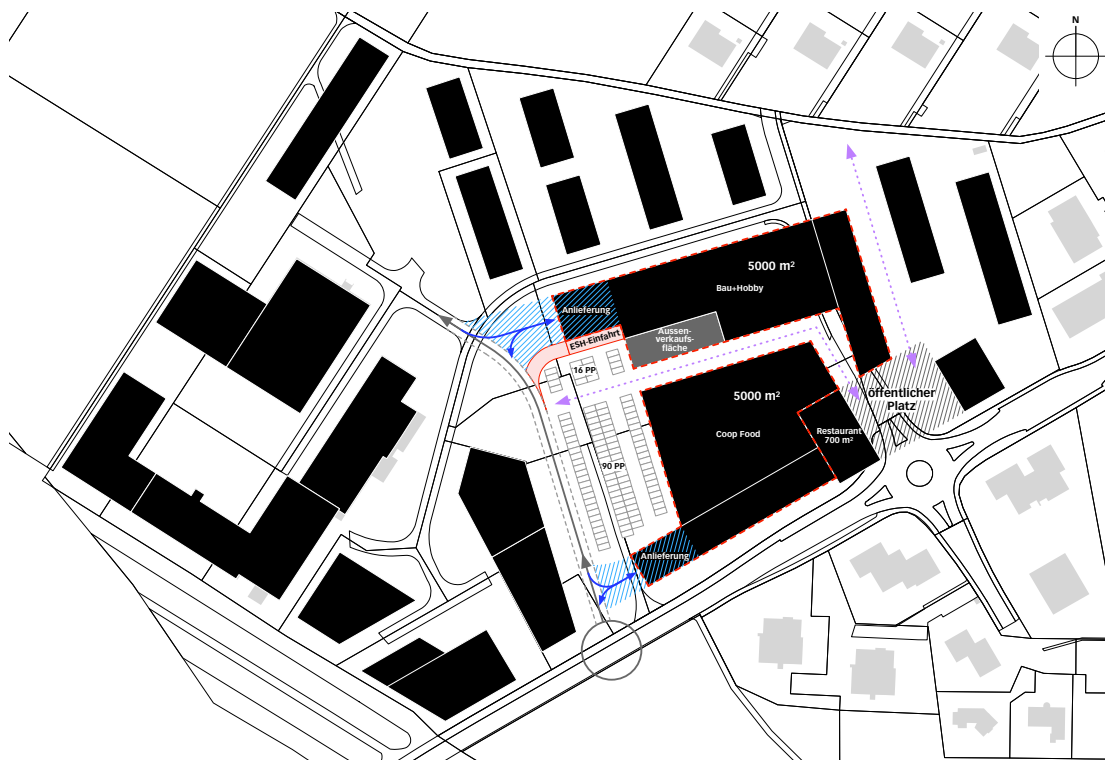


Abb. 7 Machbarkeitsstudie Gemeinde Variante 3, Situation (ecoptima, 24. Juni 2019)

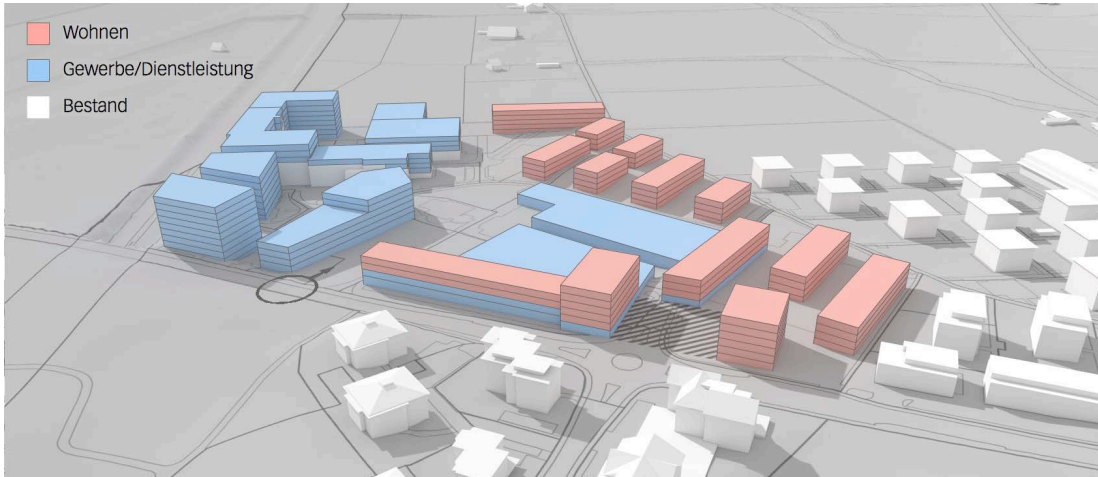


Abb. 8 Machbarkeitsstudie Gemeinde Variante 3, Volumenstudium (ecoptima, 20. Juni 2019)

Diskussion

Im Rahmen der Diskussion wurden vor allem Fragen nach einer möglichen Organisation der gemeinsamen Arealentwicklung im Bereich der teilweise für die Erschliessung beanspruchten Parzellen und einem allfälligen Ersatzgebäude aufgeworfen. In diesem Zusammenhang wurde teilweise auch Skepsis zur Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit der neuen Erschliessung geäussert.

Schriftliche Stellungnahmen

Nach der Veranstaltung reichten die Grundeigentümerschaften zusammenfassend schriftliche Stellungnahmen zu den folgenden Themen ein:

- Verschiebung Strassenanschluss nach Westen in den Bereich des heutigen Pumpwerks:
Mehrere Grundeigentümer sowie die Strassengenossenschaft äusserten sich kritisch, weil sie das Kosten-Nutzenverhältnis einer Verschiebung als unzureichend beurteilen. Coop betonte diesbezüglich weiterhin die grossen Vorteile des neuen Strassenanschlusses, propagiert aber klar eine «einfache» Lösung im Bereich der heutigen Parzellengrenzen. Auch der Lehner Versand würde einen neuen Strassenanschluss begrüßen.
- Lage, Anordnung und Organisation Einkaufszentrum:
Teile der Erbgemeinschaft Kottmann sprachen sich sehr deutlich gegen den Einbezug der Parzelle Nr. 33 für die Verkaufsnutzungen von Coop aus. Coop selbst kritisiert in der Variante 3 der Gemeinde die Lage der Anlieferungen, welche aus Coop-Sicht im rückwertigen Bereich des Gebäudeteils anzuordnen sind und nicht im Sichtbereich des Kunden. Zudem sei die Anlieferungszufahrt, in unmittelbarer Nähe zum neuen Kreisell, nicht für grosse LKW geeignet (Rückstau, Unfallpotential).
- Mischung und Übergänge zwischen Arbeiten und Wohnen:
Insbesondere Coop sprach sich für eine möglichst klare Trennung zwischen Arbeits- und Wohnnutzung aus, um spätere Friktionen zu vermei-

den. Zudem schätzt Coop allfällige Wohnungen auf der Verkaufsfläche als für Schenkon zu unattraktiv ein. Einerseits äusserten sich auch andere Grundeigentümer in die Richtung einer klaren Trennung der Nutzungen, andererseits wurde aber auch von verschiedener Seite der Wunsch geäussert, auf der eigenen, heute in der Arbeitszone liegenden Parzelle künftig einen erheblichen Wohnanteil zuzulassen.

- Einzonungen am Siedlungsrand:
Eine Einzonung eines Streifens am nördlichen Siedlungsrand wäre weiterhin im Interesse der angrenzenden Grundeigentümer. Mittlerweile hat sich jedoch gezeigt, dass die Abklärungen im Zusammenhang mit der Verlegung des Pumpwerks und der damit zusammenhängenden Grundwasserschutzzone im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision aus zeitlichen Gründen noch nicht abschliessend abgeklärt werden können. Somit muss eine allfällige Einzonung im Rahmen einer separaten Teilzonenplanänderung weiterverfolgt werden.
- Aufstockung entlang der Autobahn:
Die beabsichtigte Aufstockung im Bereich Holzfachschule, Lehner Versand und Pavese ist aus Sicht der Grundeigentümerschaften unbestritten. Da die angestrebte Erweiterungsmöglichkeit durch eine Einzonung am Siedlungsrand entfällt, hat die Lehner Versand AG jedoch den Antrag gestellt, die Gesamthöhe entlang der Autobahn auf 30 m zu erhöhen.
- Bebauungsmöglichkeit Baugeschäft Estermann:
Die Grundeigentümerschaft hat der Gemeinde mitgeteilt, dass sie das Baugeschäft mittel- bis langfristig weiter betreiben und massvoll ausbauen will.

5.5 Überarbeitetes Konzept

Gestützt auf die Rückmeldungen der Grundeigentümerschaften nach der dritten Grundeigentümergebarung wurde die Variante 3 weiterentwickelt. Die neu entstandene Variante 4 folgt den folgenden Prinzipien:

- Erhöhung der Gesamthöhe entlang der Autobahn von 25 auf 30 m.
- Erhöhung der Gesamthöhe auf dem unbebauten Teil des Grundstücks Nr. 980 der Proimo AG (Betrieb der Pavese AG) von 16 auf 24 m
- (Vorläufiger) Verzicht auf die Einzonung der Parzellen Nrn. 989 und 1046 am nordwestlichen Siedlungsrand.
- Erhaltung des (neuen) Gebäudes auf der Parzelle Nr. 1089 (Zellgut AG, STWEG Zellgut 6) und Darstellung einer möglichen Ergänzung mit einer neuen gewerblich genutzten Halle.

An den übrigen Konzeptinhalten der Variante 3 wurde im Grundsatz festgehalten, weil die Gemeinde in diesem Konzept – im Vergleich mit der Variante von Coop – einen grossen Vorteil für die ortsbauliche Entwicklung entlang der Münsterstrasse erkennt. Auf der anderen Seite ist

der Gemeinde bewusst, dass insbesondere im Zusammenhang mit der neuen Erschliessung, der Lage und Anordnung der Verkaufsnutzung mit Parkierung und Anlieferung sowie mit den Schnittstellen zwischen reiner Gewerbenutzung und Mischnutzung noch anspruchsvolle Verhandlungen zu führen und noch zahlreiche Fragen zu klären sind.

Wie die Gemeinde mit diesen aktuell noch vorhandenen Unsicherheiten umzugehen gedenkt, wird unter Ziff. 6 erläutert.



Abb. 9 Machbarkeitsstudie Gemeinde Variante 4, Volumenstudium, Blickrichtung von Süden nach Norden (ecoptima, 27. August 2019)



Abb. 10 Machbarkeitsstudie Gemeinde Variante 4, Volumenstudium, Blickrichtung von Westen nach Osten (ecoptima, 27. August 2019)

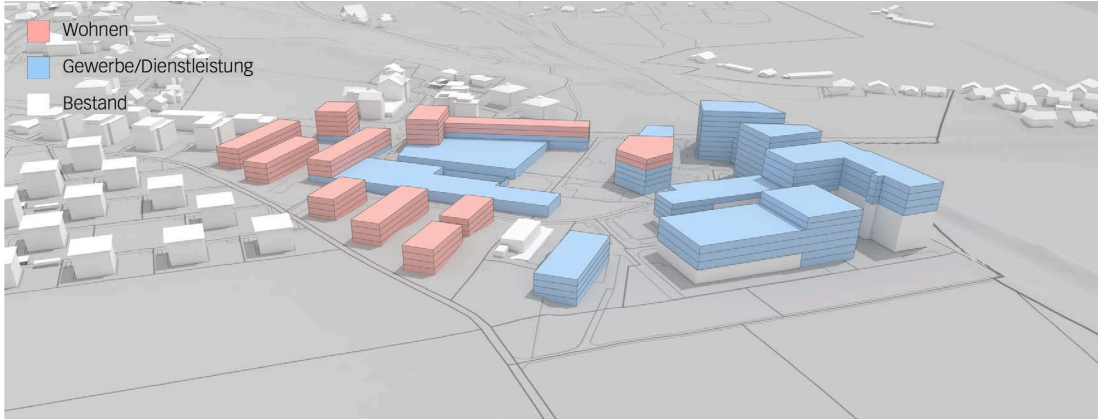


Abb. 11 Machbarkeitsstudie Gemeinde Variante 4, Volumenstudium, Blickrichtung von Norden nach Süden (ecoptima, 27. August 2019)

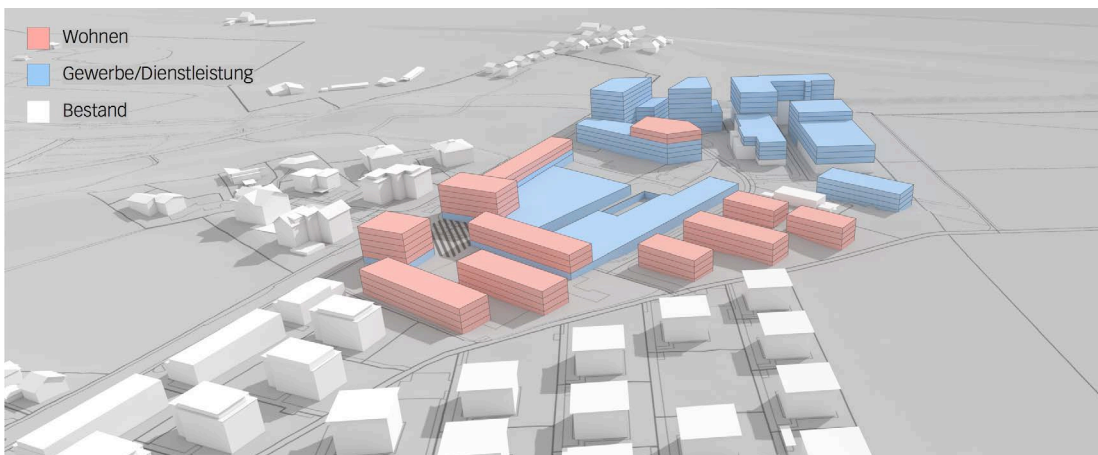


Abb. 12 Machbarkeitsstudie Gemeinde Variante 4, Volumenstudium, Blickrichtung von Osten nach Westen (ecoptima, 27. August 2019)

6. Konsequenzen für das weitere Vorgehen

6.1 Strategie für die planungsrechtliche Umsetzung

Aufgrund der relativ kontroversen Rückmeldungen nach der dritten Grundeigentümerversammlung beabsichtigt die Ortsplanungskommission im Rahmen der Ortsplanung, nicht die unter Ziff. 5.5 dargestellte Variante 4 umzusetzen, sondern eine Strategie zu verfolgen, die mittel- und langfristig noch verschiedene Optionen offen lässt. Kurzfristig sollen entlang der Autobahn höhere Bauten ermöglicht werden, um insbesondere die dringend erforderlichen Ausbauschritte von Lehner Versand AG und Pavese AG zu ermöglichen. Gestützt auf einen entsprechenden Antrag der Lehner Versand AG wird im Bereich entlang der Autobahn neu eine Gesamthöhe von 30 m festgelegt. Diese Regelung orientiert sich an den Vorschriften zur Arbeitszone auf Surseer Gemeindegebiet nördlich der Autobahn. Durch eine partielle Erhöhung der maximalen Gesamthöhe auf dem Grundstück der Proimo AG auf 24 m entsteht für die Pavese AG nebst der Aufstockung des bestehenden Gebäudes die Möglichkeit eines südwestseitigen Ergänzungsbaus (vgl. Abb. 9 – 12).

Es ist vorgesehen, die Änderung der Bau- und Zonenordnung während dem Ortsplanungsverfahren (voraussichtlich zwischen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage) aus dem Gesamtpaket herauslösen um eine frühere Beschlussfassung und Genehmigung der Teiländerung zu ermöglichen.

Im Übrigen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die heute von Coop beanspruchten Grundstücke in eine Mischzone umgezont und mit einem Gebiet mit Bebauungsplanpflicht überlagert. Damit werden einerseits die grundlegenden Absichten der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung festgelegt, andererseits können die derzeit noch offenen resp. kontrovers beurteilten Fragen (Lage der Erschliessung, Mischung und Übergänge zwischen Wohnen und Arbeiten) zu einem geeigneteren Zeitpunkt beantwortet und in einem oder mehreren Bebauungsplänen umgesetzt werden. Bebauungspläne, die sich nur über einen Teil der Zone mit Bebauungsplanpflicht erstrecken sind zulässig, wenn sie eine Mindestfläche von 5000 m² aufweisen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts aufgezeigt wird, wie die bauliche Entwicklung und die Erschliessung der weiteren Teile sowie die Schnittstellen sichergestellt sind.

Bebauungspläne werden im Unterschied zur Gesamtrevision der Ortsplanung nicht an der Urne sondern nach bewährter Schenkoner Tradition an der Gemeindeversammlung zu behandeln resp. zu beschliessen sein.

6.2 Etappen der planungsrechtlichen Umsetzung

Aus diesen Überlegungen ergeben sich die folgenden Schritte der planungsrechtlichen Umsetzung (im untenstehenden Plan verortet):

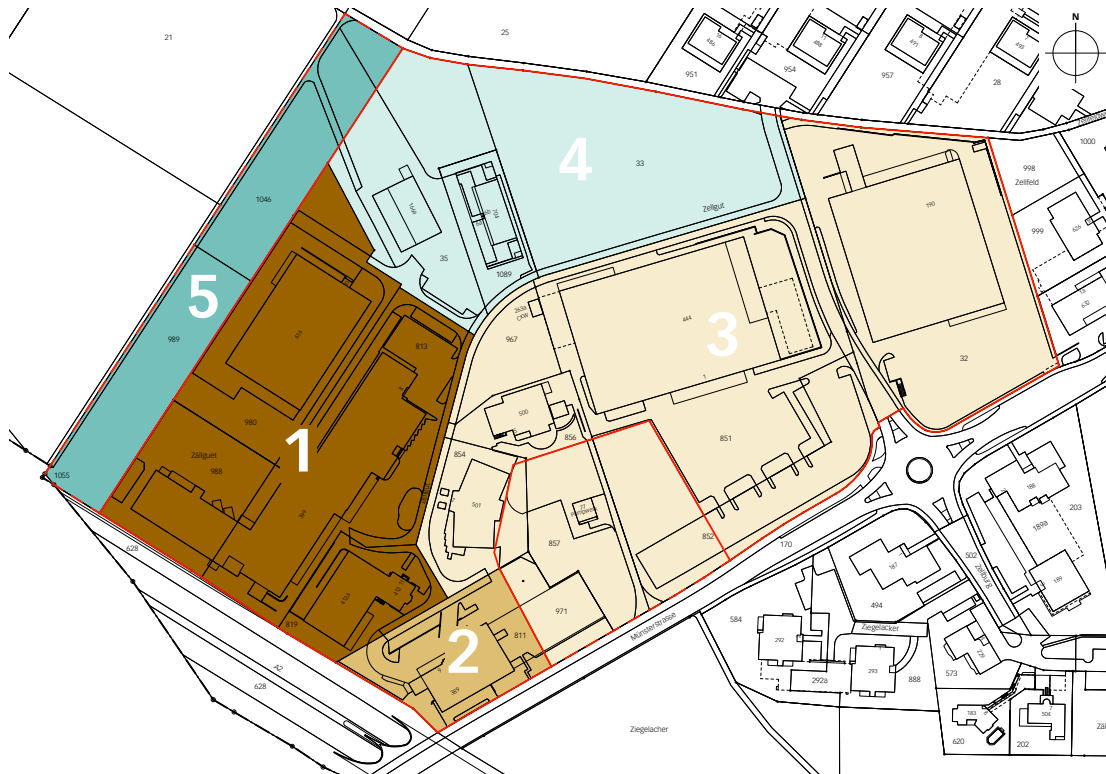


Abb. 13 Etappen der planungsrechtlichen Umsetzung Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

1. Umsetzung spätestens im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (Mitwirkung im Herbst 2019). Beschlussfassung unter Umständen ein halbes bis ein ganzes Jahr früher anlässlich einer Gemeindeversammlung.
2. Umsetzung spätestens im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (Mitwirkung im Herbst 2019).
3. Umsetzung der Mischzone im Rahmen der Gesamtrevision. Bebauungsplan resp. mehrere Bebauungspläne im Rahmen von separaten Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung. Wird die von Coop und der Gemeinde verfolgte Strategie einer Verlegung der Erschliessung in den Bereich der heutigen Grünzone umgesetzt, muss vorher das Pumpwerk 3 aufgehoben werden. Voraussichtlich würde die Umzonung der Grünzone innerhalb des gleichen Planungsverfahrens erfolgen wie der zu erlassende Bebauungsplan.
4. Umsetzung der Mischzone im Rahmen der Gesamtrevision. Bebauungsplan resp. mehrere Bebauungspläne im Rahmen von separaten Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung. Grundsätzlich ist die

Wohnnutzung auch in diesem Bereich auf einen Drittel der Hauptnutzfläche beschränkt. Voraussetzung für eine über diesen Drittel hinausgehende Wohnnutzung in diesem Bereich ist, dass die Planungswerte der ES II eingehalten werden und nachgewiesen werden kann, dass die Wohnqualität nicht durch die Erschliessung der angrenzenden Arbeitszone und die Anlieferung der angrenzenden Verkaufsnutzungen beeinträchtigt wird (vgl. konkrete BZR-Bestimmungen im Anhang). Diese Nachweise wären im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu erbringen.

5. Einzonungen im Rahmen von separaten Beschlüssen durch die Gemeindeversammlung. Voraussetzung ist die Einigung mit den kantonalen Fachstellen zur Reduktion der Grundwasserschutzzone nach der Erstellung des neuen Pumpwerks 4.

Die Umsetzungsschritte 1 und 2 sowie Teile der Umsetzungsschritte 3 und 4 (Umzonung in eine spezielle Mischzone mit Bebauungsplanpflicht) sind in den Mitwirkungs- und Vorprüfungsakten der laufenden Revision der Ortsplanung enthalten. Die entsprechenden Auszüge aus den aktuellen Entwürfen von Zonenplan und Bau- und Zonenreglement sind im Anhang dieses Schlussberichts aufgeführt.

6.3 Prüfung einer alternativen Erschliessung

Aus Sicht der Gemeinde wäre es für das Zellgut eine grosse Chance, den Kantonsstrassenanschluss nach Westen in den Bereich der heutigen Grünzone zu verschieben und die Haupterschliessungsachse für alle Nutzungen im Bereich zwischen dem Coop und der Arbeitszone entlang der Autobahn anzuordnen.

Aufgrund der vorliegenden Machbarkeitsstudie stehen zwei Varianten im Vordergrund:

- Führung im Bereich der westlichen Grenze des heutigen Bau+Hobby im Sinne der Variante Coop (Abb. 6) ohne wesentliche Beanspruchung von Parzellen, über die weder Coop noch die Lehner Versand AG verfügen.
- Führung im Bereich der Grundstücke Nrn. 971 (U. Herren und E. Herren-Flückiger), 856, 857 (beide Lehner Versand AG), 854 (Muff Bauteile AG; Hegro-Immobilien AG) und 967 (Louvag AG) im Sinne der Varianten 3 und 4 der Gemeinde (Abb. 7). Damit könnte die oberirdische Parkierung von Coop seitlich angeordnet werden, was für die ortsbauliche Entwicklung entlang der Münsterstrasse ein grosser Gewinn wäre. Auf der anderen Seite würde die Komplexität der Umsetzung zunehmen, da verschiedene Grundeigentümer den Vorteil einer gemeinsamen baulichen und erschliessungstechnischen Lösung erkennen müssten.

Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) hat der Gemeinde am 4. Juni 2019 in einer ersten Stellungnahme mitgeteilt, dass zwei Kreisel in diesem geringen Abstand aus verkehrstechnischen Gründen kaum möglich wären. Der bestehende Zellburg-Kreisel müsste also zurückgebaut werden. Wichtig sei in jedem Fall eine gute Führung des Fuss- und Veloverkehrs. Die Kosten für den neuen Kantonsstrassenanschluss würden zu Lasten der Gesuchsteller resp. der Gemeinde gehen.

Die Gemeinde beabsichtigt während der Vorprüfung der laufenden Ortsplanungsrevision Gespräche mit den Grundeigentümern aufzunehmen, um eine Verschiebung der Erschliessung vorzuspüren. Auf jeden Fall kann eine Verschiebung aber erst dann umgesetzt werden, wenn das Pumpwerk 3 aufgehoben ist und die Grünzone umgezont werden kann (vgl. Ziff. 6.2; 3. Umsetzungsschritt).

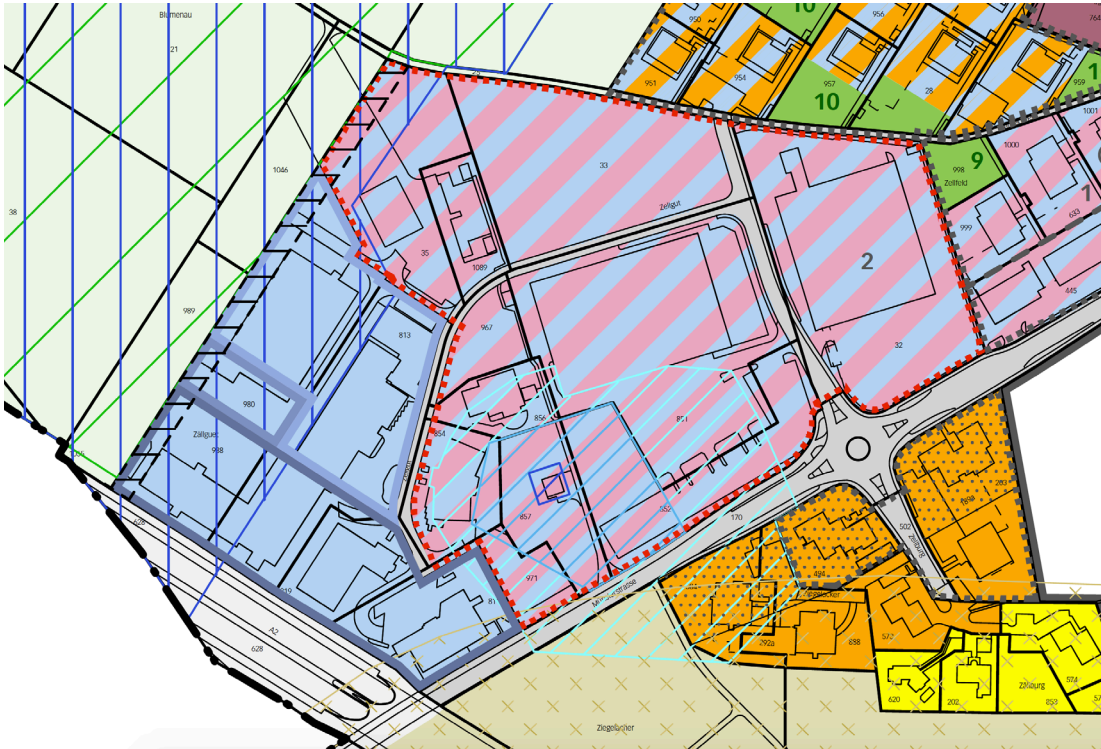
7. Kostentragung

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde die Planungskosten für die vorliegende Machbarkeitsstudie und die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vorgesehenen Umsetzungsschritte vorfinanziert. Für die von Umzonungen betroffenen Grundstücken erfolgt die Refinanzierung über die Mehrwertabgabe oder auf vertraglicher Basis. Im Falle von Einzonungen würde die Mehrwertabgabe an den Kanton gehen, weshalb die Gemeinde eine Refinanzierung ihrer Planungsleistungen über eine vertragliche Lösung anstreben würde.

Der Weg zur Refinanzierung wird rechtzeitig vor der öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat gewählt und den Grundeigentümerschaften mitgeteilt.















Anhang

Anhang A **Ausschnitt Zonenplan (Stand Mitwirkung / Vorprüfung August 2019)**







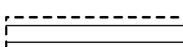



Legende:

Bauzonen

	DZ-A	Dorfzone A
	DZ-B	Dorfzone B
	DZ-S	Spezielle Dorfzone
	K	Kernzone
	W-A	Wohnzone A
	W-B	Wohnzone B
	W-C	Wohnzone C
	W-D	Wohnzone D
	W-S	Spezielle Wohnzone
	Ar-A	Arbeitszone A
	Ar-B	Arbeitszone B
	M	Mischzone
	M-S	Spezielle Mischzone
	öZ	Zone für öffentliche Zwecke

Weitere Genehmigungsinhalte

	Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
	Baubereich
	Gesamthöhe max. 18.0 m
	Gesamthöhe max. 24.0 m
	Gesamthöhe max. 30.0 m
	Erweiterter Grenzabstand
	Aufstufung in Lärmempfindlichkeitsstufe III bzw. IV gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV

Anhang B **Auszug Bau- und Zonenreglement (Stand Mitwirkung / Vorprüfung August 2019)**

Art. 7 Arbeitszonen

¹ In den Arbeitszonen sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Arbeitszone A: höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Verkaufsgeschäfte sind in den Arbeitszonen nur bis zu einer Nettofläche von 200 m² oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion oder Zentrallager zulässig.
- b) Arbeitszone B: höchstens mässig störende industrielle sowie gewerbliche Bauten und Anlagen für Produktion, Verkauf und Handel, Sport und Freizeit, Gastwirtschaft und Hotels sowie Bürobauten. Fachmarktzentren für Güter des mittel- und längerfristigen Bedarfs mit fachspezifischem Angebot sind zulässig.

² Die Zulässigkeit von Wohnungen richtet sich grundsätzlich nach §46 Abs. 3 PBG. Pro Gebäude besteht in jedem Fall ein Mindestanspruch von 140 m² Hauptnutzfläche (HNF). Der Nutzungsanteil für Wohnzwecke darf dabei aber 1/3 der realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten.

³ In den Arbeitszonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Arbeitszone A	Arbeitszone B
max. Gesamthöhe	Bereich 1: 30.0 m Bereich 2: 24.0 m Bereich 3: 18.0 m übrige: 15.0 m	-
min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten ^{1 2}	9.0 m	-
mind. Grenzabstand	5.00 m	3.50 m
max. Überbauungsziffer	0.60	-
min. Grünflächenziffer	0.15	0.15

⁴ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt ein erweiterter Grenzabstand. Im Abstandsbereich sind Hoch- und Unterniveaubauten untersagt.

⁵ In der Arbeitszone B werden die Überbauungsziffer, die Gesamt- und Fassadenhöhe sowie die Gebäudelänge im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse und der öffentlichen Interessen an einer möglichst

1 Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

2 In begründeten Fällen, namentlich bei speziellen betriebsbedingten Bedürfnissen, können Ausnahmen von der minimalen Fassadenhöhe gewährt werden.

Anhang

guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einerseits und an einer häuslicheren Bodennutzung andererseits festgelegt. Grundlage hierfür ist die Beurteilung eines Fachgremiums nach Art. 2 Abs. 4.

⁶ Die Gebäude sind mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) zu gestalten.

⁷ Gebäude und deren Umgebung sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Frei-, Umschlags-, Lager- und Parkierungsflächen sind mit Hecken und Hochstämmern zu begrünen, insbesondere an Zonenrändern.

⁸ Der Gemeinderat kann

- a) die Freihaltung von Trassees für Industriegleise vorschreiben,
- b) Retentionsanlagen und Versickerungsanlagen verlangen,
- c) Einfriedungen und Bepflanzungen vorschreiben.

⁹ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 9 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen

¹ Die Speziellen Dorf-, Wohn und Mischzonen tragen den speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.

² Für die einzelnen Gebiete werden in Anhang 1 folgende Festlegungen gemacht:

- a) Zweck,
- b) Art der Nutzung,
- c) Mass der Nutzung,
- b) Lärm-Empfindlichkeitsstufe,
- c) Zusatzbestimmungen.

Anhang 1: Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen

Spezielle Mischzonen: Nr. 2 Zellgut

Zweck

- Realisierung einer gemischten Überbauung mit Verkaufs- und Wohnnutzung, städtebauliche Aufwertung entlang der Münsterstrasse sowie ganzheitlich abgestimmte Erschliessung, Parkierung und Anlieferung mit Prüfung einer Verschiebung des Kantonsstrassenanschlusses nach Westen in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone S1 und S2.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

- Neue verkehrs- und besucherintensive Betriebe sind nicht zulässig. Bestand, angemessene Erweiterungen und Verschiebung bestehender Betriebe innerhalb der Zone bleiben gewährleistet.
- Die Wohnnutzung ist auf einen Drittel der Hauptnutzfläche beschränkt. Auf den Parzellen GB.-Nr. 33, 35 und 1089 ist eine Erhöhung dieses Wohnanteils zulässig, wenn bei den, diesen Drittel übersteigenden Wohnungen die Planungswerte der ES II eingehalten werden und nachgewiesen werden kann, dass die Wohnqualität nicht durch die Erschliessung der angrenzenden Arbeitszone und die Anlieferung der angrenzenden Verkaufsnutzungen beeinträchtigt wird.

Mass und Lage der Nutzung

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.44
- Gesamthöhe: max. 13.50 m
- Fassadenhöhe: max. 13.50 m
- Am Kreisel Zellburg sind in einer Bautiefe von maximal 40.00 m ab Strassenrand Münsterstrasse maximal zwei ortsbauliche Akzente mit einer Gesamt- und Fassadenhöhe von 20.00 m zulässig. Voraussetzung sind eine ortsbauliche Aufwertung und eine publikumsattraktive Erdgeschossnutzung.
- Entlang der Münsterstrasse sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 28
- Der Bebauungsplan resp. die Bebauungspläne sind auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 3 BZR zu erarbeiten.
- Bebauungspläne, die sich nur über einen Teil der Zone mit Bebauungsplanpflicht erstrecken sind zulässig, wenn sie eine Mindestfläche von 5000 m² aufweisen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts aufgezeigt wird, wie die bauliche Entwicklung und die Erschliessung der weiteren Teile sowie die Schnittstellen sichergestellt sind.
- Bis zur Ausserbetriebnahme des Pumpwerks III gelten innerhalb der Grundwasserschutzzone S1 und S2 die Zonenvorschriften der Grünzone nach Art. 13.
- Die Fassaden entlang der Münsterstrasse sind so auszugestalten, dass sie einen Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen.