

# Eich nimmt umstrittene Vorreiterrolle ein

**Ortsplanung** Als erste Gemeinde im Kanton beurteilt Eich Bauprojekte künftig auf der Berechnungsgrundlage der Überbauungsziffer. Eine Bürgergruppe kritisiert, Eich büsse für gut betuchte Steuerzahler massiv an Attraktivität ein.

Evelyne Fischer

evelyne.fischer@luzernerzeitung.ch

«Warum sollen wir uns – ohne äusseren Zwang – starre Vorgaben machen, welche die Standortvorteile mindern?» Diese Frage wirft ein Flugblatt auf, das am Montag in den Eicher Briefkästen landete: Vier Seiten widmet die sogenannte Groupe politique der Ortsplanungsrevision, die an der Gemeindeversammlung vom Donnerstag behandelt wird. Die Hauptkritik der Verfasser: der Wechsel weg von der Ausnutzungsziffer, hin zur Überbauungsziffer (siehe Kasten). Hinter der Groupe politique steckt eine «liberal gesinnte Interessengruppe», angeführt von zwei früheren FDP-Gemeinderäten, Ruedi Lipp und Hans Peter Pfister, beide am Eichberg wohnhaft. Zu den rund 30 Gleichgesinnten gehören frühere Behörden- und Kommissionsmitglieder.

Die Groupe politique unterstützt eine Einsprache, die verlangt, am Eichberg auf die neue Nutzungsziffer zu verzichten. «Sollen auf engem Raum möglichst viele Wohnungen entstehen, macht die Überbauungsziffer Sinn», sagt Pfister. «Der Eichberg aber ist eine privilegierte Wohnzone. Wer so viel für den Boden zahlt, will bauen können wie es ihm gefällt und sich nicht in ein Korsett drängen lassen.»

In der Botschaft monieren Einsprecher, mit der Überbauungsziffer würden vermehrt «klotzige Mehrfamilienhäuser» gebaut. Bruno Zosso, Fachleiter Kantonalplanung und Raumstrategien bei der Dienststelle Raum



Hans Peter Pfister wehrt sich gegen die neuen Regeln.

Bild: Nadia Schärli (Eich, 28. November 2016)

und Wirtschaft, sagt: «In der Tendenz fördert die Überbauungsziffer tatsächlich den Bau einfacher Kuben.» Nur wenn alle Stockwerke gleich gross seien, lasse sich das Volumen voll ausnutzen.

## Aussicht ist «Eichs Luxus»

Für die Groupe politique ist klar: Mit dieser Regelung büsst Eich an Attraktivität ein. «Eichs Luxus ist die Aussicht, die gut betuchte Steuerzahler anzieht. Diesen Trumpf sollten wir nicht aufgrund

einer unnötigen Vorreiterrolle aus der Hand geben», sagt Pfister. Von einer Vorreiterrolle ist die Rede, weil Eich die erste Gemeinde wäre, welche die neue Nutzungsziffer einführt. «Wir haben diese Rolle nicht gesucht, sondern sind verpflichtet, spätestens bis Ende 2023 die Vorgaben des Kantons umzusetzen», sagt Gemeindepräsident Reto Zbinden (FDP) auf Anfrage. «Doch das neue Reglement garantiert, dass die gute Aussicht bewahrt wird.» Es könne künftig gleich viel Nutz-

fläche bebaut werden wie bisher. «Aber keinen Zentimeter höher.»

Gegner der Nutzungsziffer berufen sich auf eine Bevölkerungsumfrage von 2013, bei der sich 51 Prozent gegen eine Verdichtung aussprachen, 46 Prozent waren dafür. Zbinden: «Das neue Raumplanungsgesetz verpflichtet uns, nach innen zu verdichten.» Zudem habe die Umfrage gezeigt, dass eine Mehrheit gegen mehr Einfamilienhäuser sei. «Das jetzige Bau- und Zonenreglement ist im Austausch mit

den Parteien entwickelt worden. Dieses wollen wir nun vors Volk bringen, um Planungssicherheit zu erhalten», sagt Zbinden.

Neben der Überbauungsziffer ist auch die Umzonung der Spillmatte traktandiert. Auf der Parzelle neben dem Autobahntunnel soll günstiger Wohnraum entstehen. Eine Einsprache verblieb ferner zu den Bepflanzungsvorschriften: Bei neuen Bauten soll die Anpflanzung hochwachsender Nadelgehölze künftig verboten werden.

## Neue Regeln per 2014

**Überbauungsziffer** Dass der Kanton Luzern anstelle der Ausnutzungsziffer die Überbauungsziffer einführt, ist eine Folge des neuen Planungs- und Baugesetzes. Dieses trat per 1. Januar 2014 in Kraft. Worin unterscheiden sich die beiden Berechnungsgrundlagen? Stark vereinfacht gesagt, bezeichnet die Ausnutzungsziffer das Verhältnis zwischen den anrechenbaren Geschossflächen und der Grundstücksfläche. Die Anordnung und die Grösse einzelner Geschosse tangiert das Nutzungsmass nicht. Dies ist jedoch bei der Überbauungsziffer der Fall: Massgebend ist hier die Gebäudfläche – auch Fussabdruck genannt – und die zulässige Fassadenhöhe. Balkone, die nicht zur Überbauungsziffer zählen sollen, dürfen höchstens 1,5 Meter über die Fassade hinausragen.

Bis Ende 2023 müssen die Luzerner Gemeinden ihre Bau- und Zonenreglemente entsprechend anpassen. «Von Gemeinden, die nun eine Gesamtrevision der Ortsplanung angehen, verlangen wir die Einführung der Überbauungsziffer», sagt Bruno Zosso, Fachleiter Kantonalplanung und Raumstrategien bei der Dienststelle Raum und Wirtschaft. «Erst in einer weiteren Überarbeitung auf die neue Nutzungsziffer zu wechseln, ist zeitlich nicht realistisch», erklärt Zosso weiter. (fi)