

# Kantonsgericht sagt Nein zu Extrawurst für Eich

**Ortsplanung** Als erste Gemeinde im Kanton hat Eich eine neue Berechnungsgrundlage für Bauprojekte eingeführt, wollte dabei aber Sonderwünsche anbringen. Das Gericht zeigt nun die Grenzen der Gemeindehoheit auf.

Bis Ende 2023 haben alle Luzerner Gemeinden ihre Bau- und Zonenreglemente anzupassen. Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes müssen sie die bisherige Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzen (siehe Kasten). Eich packte dies im Zuge der Ortsplanungsrevision an, verabschiedete das neue Regelwerk im Januar 2017 und nahm damit kantonsweit eine Vorreiterrolle ein.

Der Regierungsrat gab seinen Segen zur Vorlage – mit zwei Ausnahmen: Nichts wissen wollte er von Sonderwünschen, die auf Anträge des früheren Gemeindepräsidenten Adrian Schmassmann (CVP) zurückgingen. Die ÜZ soll für versetzte Geschosse sowie vor- und rückspringende Bauteile (etwa Balkone) um maximal 15 Prozent überschritten werden dürfen. Zudem wurde ein Artikel zu bestehenden Bauten ergänzt:

Überschreiten solche Bauten die Überbauungsziffer, sollen sie innerhalb der bestehenden Gebäudegrundfläche bis zum zonengemäss zulässigen Volumen erweitert werden können.

## Eicher Beschwerde wird vollumfänglich abgewiesen

Um dem Volkswillen Rechnung zu tragen und die Gemeindeautonomie hochzuhalten, schlug Eich vor einem Jahr den Rechtsweg ein. Nun liegt das Urteil vor: Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde wird vollumfänglich abgewiesen. Das Kantonsgericht stützt die Regierung, welche die Ablehnung der Anträge unter anderem formell begründet: Die Eicher Version der ÜZ «stelle eine wesentliche Änderung des kommunalen Rechts dar, weshalb diese Bestimmung zwingend hätte öffentlich aufgelegt werden müssen». Wie das Gericht schreibt,

## So wird neu berechnet

Bei der **Ausnützungsziffer** haben die Anordnung und die Grösse von Geschossen das Nutzungsmass nicht tangiert. Anders bei der **Überbauungsziffer (ÜZ): Massgebend ist hier die Gebäudefläche (Fussabdruck) und die zulässige Fassadenhöhe**. Balkone, die nicht zur ÜZ zählen sollen, dürfen höchstens 1,5 Meter über die Fassade hinausragen. **In der Tendenz fördert die ÜZ daher den Bau von Kuben**. Nur wenn alle Stockwerke gleich gross sind, lässt sich das Volumen voll ausnutzen. (fi)

sei bei Anträgen auf Änderung einer Bauvorschrift «zu prüfen, ob und auf welche Weise die öffentliche Auflage nachzuholen ist, damit die betroffenen Grund-

eigentümer ihre Rechte wahren können.» Materiell sei die Ergänzung «mit dem übergeordneten Recht nicht vereinbar». Den zweiten Antrag erachtet die Regierung unter anderem wegen der Bestandsgarantie innerhalb der Bauzonen als unnötig. Auch überschreite die Gemeinde damit ihre Gesetzgebungskompetenz.

Eich, die die amtlichen Kosten von 5000 Franken zu tragen hat, akzeptiert das Urteil. «Das Verfahren endete anders als erhofft», sagt Gemeindepräsident Adrian Bachmann (CVP). «Das Urteil stützt die Haltung der Regierung deutlich. Bei einem Weiterzug ans Bundesgericht dürften wir kaum Erfolg haben. Wir werden nun aber klären, ob sich mit einer Teilrevision einzelne Artikel nochmals aufgreifen lassen. Bei der 15-Prozent-Regel rechnen wir uns Chancen aus.» Für Eich, eine Gemeinde in Hanglage, be-

rücksichtige die ÜZ die «Balkon-Terrassen-Thematik unzureichend». Eine Teilrevision wäre jedoch «frühestens nächstes Jahr» realistisch.

«Sehr begrüsst» würde dieser Schritt von Antragsteller Adrian Schmassmann. «Das Urteil ist vom architektonischen Gesichtspunkt her enttäuschend und schränkt die Gemeindeautonomie ein. Hier bewegen wir uns in die falsche Richtung.» Weiterkämpfen will auch der frühere FDP-Gemeinderat Hans Peter Pfister von der «Groupe politique», die einst ein Flugblatt verschickt hatte. «Die ÜZ braucht es nicht. Wir werden prüfen, ob wir zur Korrektur eine Gemeindeinitiative lancieren oder an der Versammlung einen entsprechenden Antrag stellen.»

**Evelyne Fischer**  
evelyne.fischer@luzernerzeitung.ch