

# Angst vor «Abzonungen» geht um

Der Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer bereitet Hauseigentümern und Architektinnen Kopfzerbrechen.

Simon Mathis

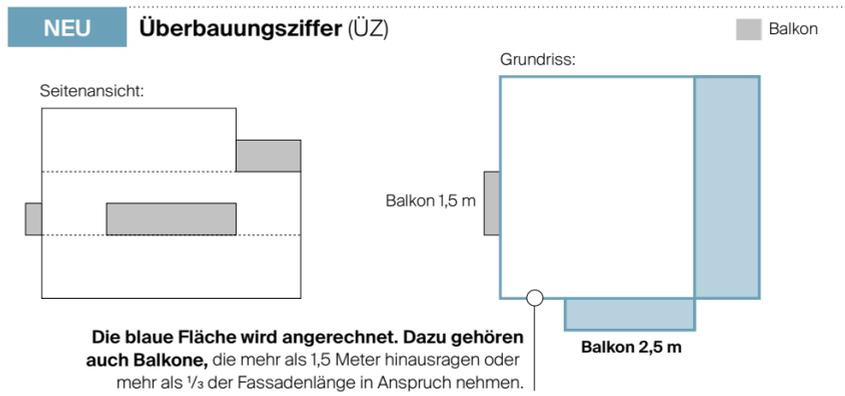
Zahlreiche Luzerner Gemeinden passen derzeit ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) an. Das bringt viele neue Vorgaben mit sich; so etwa in der Stadt Luzern, wo in bestimmten Gebieten fossile Heizungen verboten werden sollen. Eine Änderung gibt unter Bauherrschäften allerdings besonders viel zu reden: der Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ).

Wie unserer Zeitung zugezogen wurde, fürchten insbesondere Hauseigentümerinnen und Architekten, dass durch diesen Berechnungswechsel wesentlich weniger bebaubare Fläche zur Verfügung stehe als zuvor. Die Angst vor grossflächigen «Abzonungen» greift um sich. In der Agglo Luzern ist das Thema besonders präsent; hier laufen mehrere BZO-Revisionen, in einigen Gemeinden stehen sie kurz bevor. Die Sorge hat sich mittlerweile auch in politischen Vorstössen niedergeschlagen – etwa in Emmen von der Mitte oder in der Stadt Luzern von der FDP. Dass der AZ-ÜZ-Übergang ausgerechnet jetzt zur Sprache kommt, ist auf den ersten Blick überraschend. Denn eigentlich wurde dieser Schritt bereits vor mehreren Jahren vollzogen – auf kantonaler Ebene. In der Praxis sind alle Luzerner Gemeinden dazu angehalten, den Wechsel zu vollziehen. Die Frist dafür hat der Kanton Ende 2023 angesetzt. Das ist der Grund dafür, dass in vielen Gemeinden nun eine BZO-Revision ansteht.

## Von der Geschossfläche zum Fussabdruck

Beide Ziffern – AZ und ÜZ – dienen dazu, die erlaubte Grösse eines Gebäudevolumens anzugeben. «Bei der Ausnutzungsziffer gilt als Berechnungsgrundlage die Fläche auf jedem Geschoss», erläutert Pascal Wyss, Bereichsleiter Recht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements. «Bei der

## Berechnung von Bauprojekten



Überbauungsziffer ist die Grundlage sozusagen der Fussabdruck eines Gebäudes; also jene Fläche, die man erhalten würde, wenn man ebenerdig eine Schnur um das entsprechende Haus zurren würde.»

Ein Beispiel: Eine Überbauungsziffer von 0,3 heisst, dass auf 1000 Quadratmetern Fläche 300 Quadratmeter bebaut werden dürfen. Zudem wird bei der ÜZ in Bezug auf die Höhe nicht mehr mit Geschossen gerechnet, sondern mit Metern. Zweigeschossige Wohnzonen werden etwa neu als Zonen definiert, in denen nicht höher als 13 Meter gebaut werden kann. «Der Begriff 'zweigeschossig' wurde frü-

her sehr flexibel ausgelegt», erläutert Wyss. «Solche Gebäude konnten bis zu 15 Meter hoch werden.» Die neue Angabe in Meter schaffe Klarheit und somit Rechtssicherheit.

## Entscheidend ist, was daraus gemacht wird

Pascal Wyss hält fest: «Die Aussage, dass der Wechsel von der AZ zur ÜZ grundsätzlich zu einer Abzonung führt, ist sicher falsch.» Letztlich sei nämlich entscheidend, wie hoch die ÜZ in der jeweiligen Gemeinde respektive in der betroffenen Zone ist. «Je differenzierter die Gemeinden Zonen ausschneiden, desto genauer lässt sich das

erlaubte Gebäudevolumen übertragen.» Theoretisch liesse sich für jede Parzelle eine eigene ÜZ festlegen, was aber zu aufwendig sei.

Beim Kanton habe man festgestellt, dass die ÜZ oftmals mehr «einschenke», als anfangs gedacht. «Sie führt eher zu einer Verdichtung», hält Wyss fest. Dies, weil die Planerinnen und Planer jeden Quadratmeter bis ganz oben hin «auffüllen» können. Dass die ÜZ deshalb zu einer kompakteren und eher kubischen «Schuhschachtel»-Bauweise führt, haben Experten schon vor Jahren betont. «Das ist insofern nicht tragisch, als diese Bauweisen schon vor der ÜZ vor-

herrschten», sagt Wyss. Für Kritik sorgt unter anderem der Umstand, dass neu auch Balkone, die tiefer sind als 1,5 Meter, zur ÜZ gezählt werden. Wer also einen grossen Balkon will, muss entsprechend Wohnfläche opfern. «Das ist so, aber auch das können Gemeinden über eine grössere ÜZ ausgleichen», sagt Wyss. Die Entscheidung, wie viel Fläche für Balkone genutzt werden soll, liege letztlich bei den Bauherrschäften.

## Vorwirkung erwischt viele auf dem falschen Fuss

Irritationen verursacht auch die sogenannte Vorwirkung – also die Tatsache, dass die neuen Nutzungsvorschriften bereits dann in Kraft treten, wenn die Revision aufliegt. Das ist zurzeit in Emmen und der Stadt Luzern der Fall. «Aufgrund der vollständig neuen Konzeption ergeben sich gravierende Veränderungen in den Bebauungsmöglichkeiten», schreibt die Mitte Emmen in einer dringlichen Interpellation. Bis zum Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung sei damit zu rechnen, dass zahlreiche Bauvorhaben «aufgeschoben werden und dann eine Flut von Eingaben auf die Gemeinde» zur Folge haben. Die Vorwirkung sei ein sinnvoller und üblicher Mechanismus, betont Pascal Wyss. Sie verhindere, dass Vorgaben – zum Beispiel ein Verbot von Mobilfunkantennen – übergangen würden. Der Sprung von AZ zu ÜZ löse wohl mehr Unsicherheit aus als andere Massnahmen, weil er mit einem umfassenden Systemwechsel verbunden sei. Wyss gibt allerdings zu bedenken, dass dieser Wechsel schon seit Jahren bekannt gewesen sei.

Zudem erinnert er daran, dass die Änderung im Kantonsrat ohne Gegenstimme durchgewunken wurde. «Der Wechsel ist aus unserer auch Sicht vernünftig: Die ÜZ ist wesentlich einfacher als die AZ, die jeweils zu einer riesigen Recherei führte – darunter haben vor allem die Gemeinden gelitten.»

## Baugesuch liegt nun auf

**Seetalplatz** Der Kanton Luzern hat das Baugesuch für den Neubau der Verwaltung am Seetalplatz in Emmen eingereicht, welches nun öffentlich aufliegt. Das Gesuch liegt ab sofort mit einer 20-tägigen Frist zur Einsicht öffentlich auf. Sobald die rechtskräftige Bewilligung vorliegt, kann mit dem Bau begonnen werden. Das geplante Projekt ist bereits am Seetalplatz angesteckt.

Mit dem Neubau am Seetalplatz wird die heute auf mehr als 30 Standorte verteilte Verwaltung an einem Ort zusammengezogen. Für die Luzerner Bevölkerung entsteht dadurch ab 2026 eine zentrale Anlaufstelle mit rund 1450 Mitarbeitenden. (zim)

## Vandalen beschädigen Autos

**Stadt Luzern** Unbekannte haben in der Nacht auf Samstag an der St. Karlstrasse in Luzern insgesamt sechs Autos beschädigt. An den Fahrzeugen wurden laut einer Mitteilung der Staatsanwaltschaft Luzern die Seitenspiegel abgeschlagen und vereinzelt die Fenster eingeschlagen. Bei einem Auto hat die Täterschaft die Fahrerseite und den Kotflügel zerkratzt. Der Gesamtschaden liegt laut Polizeiangaben bei mehreren tausend Franken. (zim)

## Luzerner Zeitung

Verleger: Peter Wanner.  
 Chefredaktor: Patrik Müller (pmü).  
 Geschäftsführung: Dietrich Berg.  
 Chief Product Officer: Mathias Meier.  
 Werbekontakt: Stefan Bai, Paolo Placa.  
 Leserkontakt: Zaira Imhof, Bettina Schilli.  
 Ombudsmann: Rudolf Mayr von Baldegg, r.mvb@advoweggishaus.ch.

**Redaktion Luzerner Zeitung**  
 Chefredaktion: Jérôme Martinu (jem), Chefredaktor; Cyril Aregger (ca), Stv. Chefredaktor und Leiter Sport; Ralf Hug (rh), Co-Chefredaktorin Zuger Zeitung; Christian Peter Meier (cpm), Stv. Chefredaktor und Leiter Regionale Ressorts; Martin Messner (mme), Stv. Chefredaktor und Co-Leiter Online.

**Redaktionsleitung:** Florian Arnold (zf), Leiter Redaktion Urschweiz; Robert Bachmann (bac), Leiter Redaktionsentwicklung Digital; Lukas Nussbaumer (nus), Stv. Leiter Regionale Ressorts; Arno Renggli (are), Leiter Gesellschaft und Kultur; Harry Ziegler (haz), Co-Chefredaktor Zuger Zeitung.

**Ressortleiter:** Sven Aregger (ars), Sportjournal; Boris Bürgisser (bob), Leiter Gestaltung; Christian Glaus (cgl), Leiter Produktionsdesk Luzern/Zentralschweiz; Regina Grüter (reg), Apero/Kino; Lene Horn (len), Foto/Bild; Robert Knobel (rk), Stadt/Region; René Meier (rem), Co-Leiter Kultur; Maurizio Minetti (mim), Wirtschaft; Dominik Weingartner (dw), Kanton.

Adresse: Maihofstrasse 76, 6002 Luzern. Telefon: 041 429 51 51. E-Mail: redaktion@luzernerzeitung.ch.

**Zentralredaktion CH Media**  
 Chefredaktion: Patrik Müller (pmü), Chefredaktor; Doris Kleck (dk), Stv. Chefredaktorin und Co-Leiterin Bundeshaus; Yannick Nock (yno, Leiter Online), Raffael Schuppisser (ras), Stv. Chefredaktor und Leiter Kultur, Leben, Wissen.

**Ressortleitungen:** Inland und Bundeshaus: Anna Wanner (wan), Co-Ressortleiterin; Doris Kleck (dk), Co-Ressortleiterin; Wirtschaft: Florence Vuichard (fv), Ressortleiterin; Kultur: Julia Stephan (jst), Teamleitung; Leben/Wissen: Sabine Kuster (kus), Co-Teamleiterin; Sport: François Schmid (fsc), Ressortleiter; Ausland: Fabian Hock (fho), Ressortleiter.

Adresse: Neumattstrasse 1, 5001 Aarau. Telefon: 058 200 58 58; E-Mail: redaktion@chmedia.ch

**Service**  
 Abonnemente und Zustelldienst: Telefon 058 200 55 55, aboservice@chmedia.ch.

**Anzeigen:** LZ-Empfang, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern, Tel. 041 429 52 52. E-Mail: inserate-lzmedien@chmedia.ch. Postadresse: CH Regionalmedien AG, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.

**Technische Herstellung:** CH Media Print AG/CH Regionalmedien AG, Maihofstr. 76, Postfach, 6002 Luzern.  
 Auflage und Leserzahlen: Verbreitete Auflage: 56 262 Ex. (WEMF 2022). Davon verkaufte Auflage: 51 626 Ex. (WEMF 2022). Gesamtauflage: Verbreitete Auflage: 97 151 Ex. (WEMF 2022). Davon verkaufte Auflage: 90 314 Ex. (WEMF 2022). Leser: 259 000 (MACH Basic 2020-2).

**Copyright Herausgeber:**  
 Beteiligungen der CH Regionalmedien AG unter www.chmedia.ch

Herausgeberin: CH Regionalmedien AG, Neumattstrasse 1, 5001 Aarau. Die CH Regionalmedien AG ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der CH Media Holding AG.

ch media

# Ökihof neben Pilatusmarkt ist vom Tisch

Die Initiative für einen Ökihof beim Krienser Grütwäldli ist nicht umsetzbar. Dennoch habe sie etwas gebracht.

Stefan Dähler

Der Betrieb des Horwer Ökihofs führt regelmässig zu Verkehrsproblemen in der Nachbarschaft. Doch die Suche nach einem neuen Standort verläuft seit Jahren erfolglos. Nun ist klar: Auch das Grütwäldli neben dem Pilatusmarkt in Kriens ist keine Option. Die für das Vorhaben nötige Waldrodung würde vom Kanton nicht bewilligt. Das schreibt der Krienser Stadtrat im Bericht und Antrag zur FDP-Initiative für einen Ökihof am Standort Grütwäldli.

Das ist keine Überraschung. Bereits 2020 hatte der Stadtrat betont, dass die Chancen eines Rodungsgesuchs klein seien, weil grundsätzlich auch andere

Standorte für einen Ökihof infrage kämen. Dennoch nahm der Einwohnerrat die Initiative damals an und beauftragte den Stadtrat damit, das Grütwäldli-Areal umzuzonen, um damit den Weg für den Ökihof zu ebnet.

## Einwohnerrat soll Entscheid zurücknehmen

Da der Kanton nun bestätigt habe, dass das Vorhaben nicht umsetzbar ist, beantragt der Stadtrat jetzt ein sogenanntes Rückkommen: Der Einwohnerrat soll seinen Entscheid von 2020 zurücknehmen. «Ist dieser Schritt vollzogen, kann das Initiativkomitee die Initiative zurückziehen», sagt der Krienser Bauvorsteher Maurus Frey

«Wir sind weiter als 2020, das ist auch das Verdienst der Initiative.»

Maurus Frey  
 Bauvorsteher Kriens (Grüne)

(Grüne). «Dieses Vorgehen ist ungewöhnlich, doch wenn wir dem Einwohnerrat wie ursprünglich geplant eine Umzo-

nung vorgelegt hätten und er diese ablehnt, wäre es zur Volksabstimmung gekommen.» Eine Abstimmung über eine Vorlage, die nicht umsetzbar ist, mache keinen Sinn.

## 2024 gibt's den neuen, provisorischen Ökihof

Das Initiativkomitee der FDP wird ihre Ökihof-Initiative denn auch zurückziehen, sagt Komiteemitglied Ernst Siegenthaler. «Der Stadtrat hätte eigentlich schon bei der ersten Behandlung im Einwohnerrat im Jahr 2020 beantragen sollen, diese für ungültig zu erklären.» Das Ganze sei unglücklich gelaufen, die Initiative aber nicht völlig umsonst gewesen. «Sie hat bewirkt, dass die

Ökihof-Problematik wieder vertieft abgeklärt wird.»

Das sagt auch Maurus Frey: «Wir sind weiter als 2020, das ist auch das Verdienst der Initiative.» Diese habe den Druck auf die Behörden erhöht, in Sachen Ökihof zu handeln. Inzwischen ist auf dem Areal hinter dem Pilatusmarkt eine provisorische Entsorgungsanlage geplant, die ab 2024 jene in Horw entlasten soll. Weiter haben die Städte Kriens und Luzern sowie die Gemeinde Horw eine Absichtserklärung abgeschlossen mit dem Ziel, eine langfristige Lösung zu suchen. Wie diese aussieht, ist noch offen; denkbar sei eine bauliche Optimierung der Verkehrs- und Betriebsabläufe beim Horwer Ökihof.