Ein Pilotprojekt für verdichtetes Bauen

REGION LUZERN WEST Bevölkerung, Mobilität, Wohnfläche pro Person – alles wächst stetig. Der verfügbare Boden ist jedoch begrenzt. Innere Verdichtung heisst daher das Zauberwort – auch bei uns, auf der Landschaft. Das zeigte die Unternehmertagung am Beispiel des Willisauer «Gerbi-Areals» auf.

von **Norbert Bossart**

Ein 30-Millionen-Projekt mit 60 Wohnungen, diversen Geschäftsräumlichkeiten und 97 Autoeinstellplätzen: Franz Glanzmann, Geschäftsführerer der Baureag, stellt am Mittwoch mit seinem Team über 150 Unternehmern der Region Luzern West die Überbauung «Gerbi-Areal» in Willisau vor.
Foto **Norbert Bossart**

«Innere Verdichtung»: Was in Städten seit weit über 100 Jahren gilt, wird je länger desto mehr auch im ländlichen Raum zur Pflicht. Zwangsläufig: Die Bevölkerung in der Schweiz wächst und wächst, konkret um jährlich gegen 80 000 bis 100 000 Personen. Pro Sekunde wird in unserem Land ein Quadratmeter Kulturland zugebaut. Das bedeutet: Jeden Tag verschwinden gegen 15 Fussballfelder Kulturland.

Ein passender Tagungsort

Verdichtetes Bauen gelte als «Gebot der Stunde», bemerkte Guido Roos, Geschäftsführer der Region Luzern West Doch wo und wie funktioniert verdichtes Bauen in unserer Region? Mit dieser Frage beschäftigte sich der Entwicklungsträger Region Luzern West an seiner Unternehmertagung.

Passend war der Ort für die restlos ausgebuchte Veranstaltung: das «Gerbi-Areal» in Willisau. Hier, in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofs, steht ein 30-Millionen-Verdichtungsprojekt kurz vor dem Abschluss. Auf 5080 Quadratmetern wurden 60 Wohnungen, diverse Geschäftsräumlichkeiten und 97 Einstellplätze für Autos realisiert. Die heimischen Baureag-Architekten haben diese Überbauung entwickelt, die an der Unternehmertagung besichtigt werden konnte.

Der Richtungswechsel

Vorerst informierte Baudirektor Robert Küng über den Richtungswechsel in der Schweizer Raumplanung und die Umsetzung im Kanton Luzern. Deutlich habe die Schweizer Bevölkerung zum neuen Raumplanungsgesetz Ja gesagt, welches die Zersiedlung stoppen will. Aufgrund der nötigen Anpassung des kantonalen Richtplans, gilt seit Anfang 2014 für die Gemeinden ein Einzonungsmoratorium. Bis 2035 rechnet der Kanton mit rund 50 000 zusätzlichen Einwohnern. Zu drei Vierteln soll das Wachstum in der Agglomeration Luzern sowie entlang der Achsen Luzern-Rottal und Luzern-Sursee-Reiden stattfinden. Insbesondere die vorgeschlagene Einteilung von Gemeinden in Wachstumskategorien mit Prozentvorgaben stösst im ländlichen Raum auf harsche Kritik. Danach sind vielerorts in den nächsten Jahren nur wenige oder gar keine neuen Einzonungen möglich. In manchen Dörfern, so begründete Küng, gebe es momentan genügend eingezonte Baulandreserven. «Diese gilt es vor neuen Einzonungen zu nutzen.» Angesagt sei verdichtetes Bauen innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien. Der Bund erachte viele Arbeitszonen als überdemissioniert und fordere gar Rückzonungen, wogegen sich der Kanton wehre.

Einfamilienhäuser gibts genug

Der Wunsch vieler Familien, die Kinder in einem eigenen Haus im Grünen erziehen zu können, sei erfüllbar, bemerkte Baureag-Geschäftsführer Franz Glanzmann. In der Schweiz gebe es grundsätzlich genügend Einfamilienhäuser. Sind die Kinder ausgeflogen, sollten die Eltern aber eine Alternative finden können – damit Einfamilienhäuser wieder für andere Familien offen sind. Dafür seien genügend attraktive Angebote nötig. «Es muss sich lohnen umzuziehen», bemerkte Glanzmann. «Heute wohnt eine ältere Person viel günstiger im abbezahlten Haus, als in einer altersgerechten Wohnung. Solche Fehlanreize müssen beseitigt werden.»

Hochhäuser ja, aber nicht in meiner Nachbarschaft

Eine Möglichkeit zu verdichten ist in die Höhe zu bauen. Dazu müssen Städte und Gemeinden ihre Bau- und Zonenpläne ändern. Hochhäuser in der Schweiz haben aber einen schweren Stand. Dies zeigt das Beispiel Luzern. «Wenn es um die eigene Nachbarschaft geht, tun sich viele schwer mit dem Gedanken an grosse Wohnblöcke», sagte Franz Glanzmann. «Wirft ein geplantes hohes Gebäude Schatten aufs eigene Haus oder könnte eine neue Einfamilienhaus-Siedlung der eigenen Gemeinde Geld einbringen, treten die ‹hohen Ideale› rasch in den Hintergrund.»

Kritik an der Ausnützungsziffer

Viel mehr Potential hat laut dem Baureag-Geschäftsführer ein anderer Weg für verdichtetes Bauen: die Diskussion über die Ausnützungsziffer, das Verhältnis Bruttogeschossfläche des gesamten Gebäudes zur Landfläche. «Die Ausnützungsziffer behindert eine sinnvolle Nutzung der Bauzonen und damit die innere Verdichtung», sagt Glanzmann und folgerte: «Sie ist ein alter Zopf und gehört abgeschafft. Vorschriften zu minimalen Grenzabständen und Gebäudehöhen genügen vollkommen.»

Genau nach diesen Kriterien sei bei der Überbauung Gerbi vorgegangen worden, die Stadt Willisau habe hierfür Hand rechtzeitig Hand geboten. «Nicht die Ausnützungsziffer stand im Zentrum, sondern die Verträglichkeit der Bauten gegenüber den gewachsenen Strukturen.» Das Beispiel Gerbi zeige augenscheinlich: «Durch die Abschaffung der Ausnützungsziffer entsteht kein baulicher Wildwuchs.»

Die Erfolgsrezepte

Ein Quartett diskutierte an der Unternehmertagung unter der Leitung von Lukas Bühlmann über Erfolgsfaktoren für die innere Verdichtung: Pascal Collaud (Leitender Architekt bei der Überbauung «Gerbi-Areal»), Bea Durrer Eggerschwiler (Dozentin HSLU – Soziale Arbeit), Ueli Felder (Kommission Dorfkernentwicklung Entlebuch) und Regierungsrat Robert Küng. Das Fazit der Wortmeldungen: Verdichtetes Bauen ist nur mit einem Miteinander möglich. Dies zeige auch das Projekt «Gerbi-Areal», welches an der Tagung mehrmals als «Musterbeispiel» bezeichnet wurde. Für die Bündelung der Kräfte sei die Vermittlerrolle der Standortgemeinde nötig. Architekt Pascal Collaud betonte: «Wichtig ist der Einbezug der Nachbarschaft von Beginn weg.» Die Baureag habe offensiv informiert, etwa mit Schattendiagrammen oder Modellen, welche die Auswirkungen der Überbauung aufzeigten. Zudem sei eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft anzustreben. Es gebe bauliche Möglichkeiten wider den Dichtestress wie beispielsweise Lodges statt Balkons, grosszügige Aussen- bzw. Begegnungsräume. Bea Durrer Eggerschwiler sagte, verdichtetes Bauen müsse den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen der Menschen Rechnung tragen. «Nur dann ist die Aufenthaltsqualität gross.» Gute Projektideen reichen für verdichtetes Bauen nicht aus. Nötig sind «Geduld und Durchhaltewille», wie Ueli Felder berichtete. Für erfolgreiche Pilotprojekte der inneren Verdichtung seien «Wadenbeisser»-Qualitäten» gefragt.