

Gemeinde Eich

# Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Eich

Vom Gemeinderat am 9. Juni 2016 verabschiedet.

Mitwirkungsbericht Ortsplanungsrevision Eich  
Gemeinderat Eich, Botenhofstrasse 4, 6205 Eich LU  
Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern, Roger Michelin und Elke Schimmel  
SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999  
eic\_mitwirkungsbericht anonymisiert\_090616.docx

## **Eingaben im Rahmen der Mitwirkung**

Folgende Institutionen, Unternehmen, Parteien und Personen haben eine Eingabe gemacht:

### Parteien

FDP Die Liberalen

CVP Eich

### Komitees

Komitee für eine nachhaltige und sinnvolle Bebauung des Eichbergs

### Genossenschaften

Wohnbaugenossenschaft Eich

### Private / Firmen

Private 1

Private 2

Private 3

Private 4

Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 5. Januar 2016 und während der Fragestunden vom 11. und 14. Januar 2016 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren lassen.

# Generelle Bemerkungen

## Ortsplanungsrevision

Die geltende Orts- und Zonenplanung der Gemeinde Eich stammt im Wesentlichen aus dem Jahre 2002.

In den darauf folgenden Jahren sind kleinere Änderungen vorgenommen worden:

- Im Jahre 2004 die Einführung der Sonderbauzone Vogelsang.
- Im Jahre 2007 die Ergänzung der Bestimmungen für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Brand (Kurzstanz-Schiess-Sportanlage).

Seit 2009 befasst sich die Gemeinde mit einer umfassenderen Revision der Orts- und Zonenplanung. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission eingesetzt. Bereits 2009 lautete der Auftrag der Ortsplanungskommission, ein Siedlungsleitbild zu erarbeiten und gestützt darauf eine Revision der Orts- und Zonenplanung vorzubereiten ist. Im Jahre 2011 wurde eine Teilrevision bezüglich folgender Hauptmerkmale genehmigt: Bestimmung über die Verfügbarkeit des Baulandes, Anpassung der Vorschriften über Gebäudehöhen und Dachformen, Ergänzungen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, Ergänzungen zur Förderung erneuerbarer Energien und Abstimmung auf die Gemeindeorganisation und übergeordnete Änderungen. Im Jahre 2012 wurde die Sonderbauzone Brand genehmigt.

Das erarbeitete Siedlungsleitbild wurde am 5. Februar 2015 vom Gemeinderat genehmigt.

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung beigetreten und hat in der Folge das Planungs- und Baugesetz (PBG) grundlegend revidiert. Seitdem das neue Planungs- und Baugesetz PBG in Kraft ist (01.01.2014), sind verschiedene Gemeinden an der Bearbeitung ihrer Ortsplanungsrevisionen. Es sind dies beispielsweise:

- **Beromünster / Buchrain / Dierikon** (Vorprüfung) / **Ebikon** (Vorprüfung) / **Hochdorf** (Entwurf) / **Hohenrain** (Entwurf verabschiedet) / **Inwil / Römerswil / Root / Sursee / Vitznau** (2. Vorprüfung und 2. Auflage) / **Wolhusen** (Entwurf)

Gestützt auf die neuen gesetzlichen Bestimmungen wurden auch das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan in der Gemeinde Eich überarbeitet. Das überarbeitete BZR bildet die Voraussetzung für allfällige künftige Einzonungen. Ortsplanungskommission und Gemeinderat haben mit dem neuen Bau- und Zonenreglement Regeln erarbeitet, die der bisherigen Bauweise möglichst nahe kommen. Der Gemeinderat behält sich vor, das Bau- und Zonenreglement kurzfristig anzupassen, wenn sich Probleme mit der Umsetzung der neuen Regelungen zeigen sollten.

Eine grosse Herausforderung bei der Umsetzung des neuen PBG ergibt sich aus dem Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Mit der frühen (oder rechtzeitigen) Revision der Ortsplanung Eich werden Übergangsrechtliche Unsicherheiten, Doppelspurigkeiten und Planungshindernisse eliminiert. Zudem kann Eich auch früh von den im neuen Planungs- und Baugesetz und dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz geförderten Erleichterungen zur Siedlungsentwicklung nach innen profitieren.

## Überbauungsziffer

Der vom neuen PBG verlangte Wechsel von der heutigen Ausnützungsziffer (AZ) zur neuen Überbauungsziffer (ÜZ) gehört zum anspruchsvollsten Teil der neuen Ortsplanungsrevisionen der Gemeinden. So auch in Eich.

Die Festlegung der neuen ÜZ wurde in der Ortsplanungskommission und im Gemeinderat intensiv diskutiert und untersucht. Gestützt auf die Diskussionen zum Leitbild und dem eigens einberufenen Workshop zur Frage der angestrebten Dichte in Eich wurden die neuen Werte für die ÜZ so festgelegt, dass mindestens gleich viel Nutzfläche gebaut werden kann wie bisher, dass aber bewusst keine wesentlichen Nutzungserhöhungen resultieren.

Bei der Umrechnung wurde berücksichtigt, dass neu auch die Aussenwände eines Gebäudes mitgerechnet werden müssen. Dazu wurden 45 cm Aussenwandstärke in die Berechnungen übernommen, was bereits einem sehr hohen Energiestandard entspricht. Zu dem im BZR Eich festgelegten ÜZ-Wert kommt immer auch noch der Energiebonus gemäss § 14 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV hinzu. Unter Einhaltung der darin formulierten Anforderungen erhöht sich die ÜZ relativ um 5 %.

In den traditionellen Wohnzonen hat sich eine Nutzungsziffer seit Anbeginn der Raumplanung bewährt. Zusammen mit anderen Massen wie den Höhen und den Gebäudelängen legen Nutzungsziffern das zulässige Bauvolumen nachvollziehbar und gerecht fest. Alle Parzellen werden gleich behandelt: auf gleich grossen Parzellen darf gleich viel Nutzfläche realisiert werden. Die Nutzungsziffern sind für viele Belange der Gemeindeentwicklung wie z.B. die Wasserversorgung, die Dimensionierung der Kanalisationen, die Verkehrsinfrastruktur, die Grösse der Schulanlagen usw. relevant und sind damit eine wichtige Planungsgrundlage. Von der Möglichkeit, dass nicht zwingend eine ÜZ festgelegt werden muss, wurde in Gemeinden bereits bisher z.B. in Kern- und Zentrumszonen und in Arbeitszonen Gebrauch gemacht. Auch Eich verzichtet auf die Festlegung einer ÜZ in der Dorfzone.

Jede Nutzungsziffer hat eine eigene optimierte Bauweise:

- Bei der bisherigen **Ausnutzungsziffer AZ** waren die Form und die Staffelung eines Gebäudes für die Nutzung nicht massgebend. Versetzte Geschosse, ungleich grosse Geschosse (z.B. Attikageschosse, Geschosse mit Einzügen und Loggien), der ganze oder teilweise Verzicht auf die Realisierung eines Geschosses sowie die Grösse und Anordnung von Balkonen und Auskragungen waren für die Nutzung nicht relevant. Bei der architektonischen Gestaltung der zulässigen Nutzung bestand eine hohe Freiheit, die eigentlich nur durch den Grenzabstand, die zulässigen Höhen und das Gebot zur Eingliederung ins Ortsbild beschränkt war. Bezüglich Nutzung optimierte Häuser konnten sehr unterschiedlich aussehen. So waren insbesondere auch Terrassenhäuser möglich, da nicht deren Gebäudefläche massgebend war, sondern die Summe der Flächen der einzelnen Geschosse, wie immer sie auch angeordnet waren.
- Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz PBG steht den Gemeinden einzig noch die **Überbauungsziffer ÜZ** als Nutzungsziffer zur Verfügung. Die ÜZ kann im Grundsatz einfacher berechnet werden als die bisherige Ausnutzungsziffer. Das war auch Hauptmotivation des Kantons beim Wechsel zur ÜZ. Da die ÜZ das Verhältnis der Gebäudefläche zur Parzellengrösse festlegt, kann mit dieser Gebäudefläche („Fussabdruck“) und der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe (= Anzahl realisierbare Geschosse) die zulässige Nutzfläche eines Gebäudes einfach bestimmt werden (Grundfläche mal Anzahl zulässige Geschosse abzüglich Querschnittsfläche der Aussenwände). Da die Gebäudefläche als Projektion aller Geschosse aufs Terrain definiert ist, ergibt bei der ÜZ ein Gebäude die grösste Nutzfläche, bei dem die maximale Geschosshöhe ausgeschöpft wird und bei dem alle Stockwerke gleich gross sind und genau übereinander liegen. Ein Gebäude, das mit der ÜZ bezüglich Nutzung optimiert ist, ist darum maximal hoch und in der Form möglichst einfach.

Die Umrechnung von heutigen Bauprojekten, die auf die AZ optimiert sind, in die Überbauungsziffer ist zwar möglich, ergibt aber meistens keinen sinnvollen Vergleich. Da künftig anders optimiert gebaut werden muss, wird sinnvollerweise **die heute realisierbare Nutzfläche mit der künftig realisierbaren Nutzfläche verglichen**. So sind auch die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat vorgegangen. Dies soll am nachfolgenden Beispiel einer Parzelle von 800 m<sup>2</sup> in der „Zweigeschossigen Wohnzone B“ (neu: Wohnzone B), Eichberg, dargelegt werden:

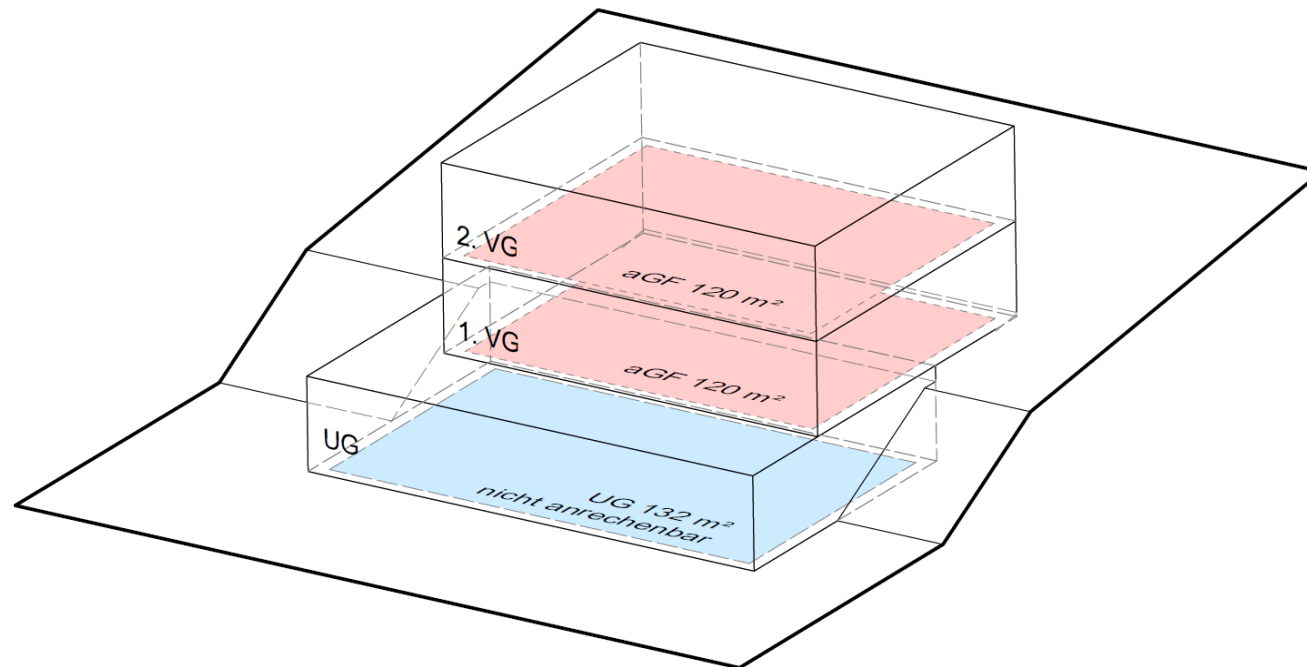
**Bisheriger Art. 5, Zweigeschossige Wohnzone B: 800 m<sup>2</sup>**

- AZ = 0.30 (ohne Aussenwänden)
- höchstens 2 Vollgeschosse (sofern 2 Vollgeschosse realisiert werden ist kein Dach- oder Attikageschoss zulässig)
- 1 sichtbares Untergeschoss zulässig, das zu einem Drittel im gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegen muss und max. 110 % eines Vollgeschosses betragen darf. Das Untergeschoss zählt nicht zur Ausnützung (Annahme nutzbare Fläche Untergeschoss = Vollgeschoss + 10 %).

=> Anrechenbare Geschossfläche für 2 Vollgeschosse:  $800 \text{ m}^2 \times 0.30 = 240 \text{ m}^2$

=> Nutzbare Fläche Untergeschoss:  $240 \text{ m}^2 : 2 = 120 \text{ m}^2 \times 1.10 = 132 \text{ m}^2$

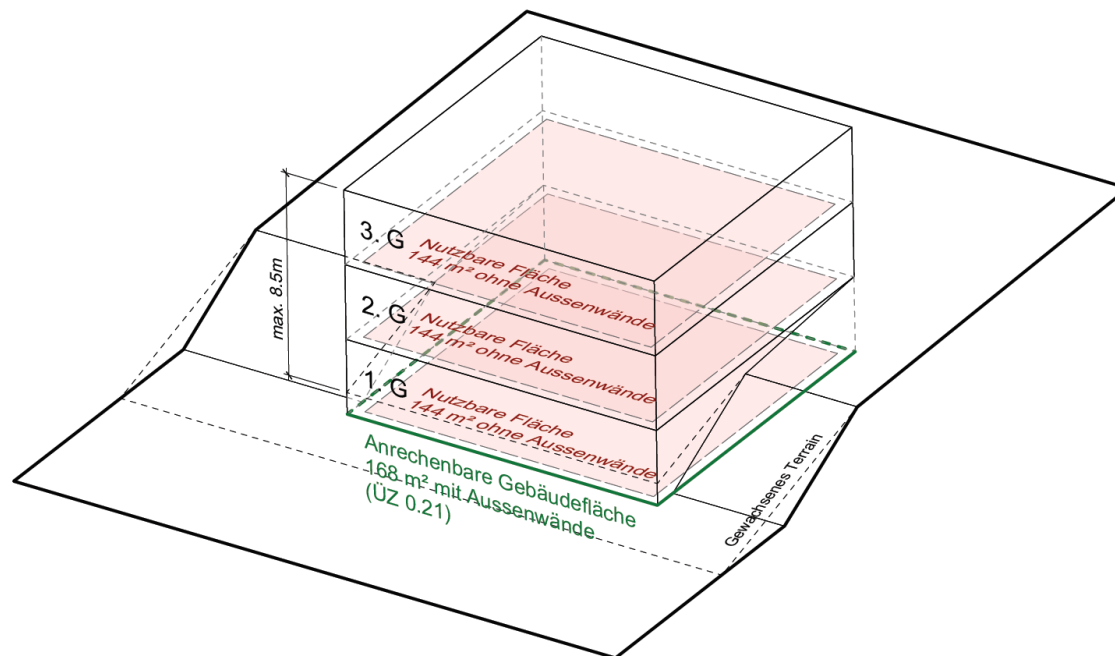
=> Nutzbare Fläche (ohne Aussenwände) total: **372 m<sup>2</sup>**



**Neuer Art. 6 (Tabelle), Wohnzone B: 800 m<sup>2</sup>**

- ÜZ = 0.21 (mit Aussenwänden)
- maximale talseitige Fassadenhöhe 8.5 m; entspricht talseitig 3 sichtbaren Geschossen
- Annahme nutzbare Fläche unterstes Geschoss: mit zulässiger seitlicher Abgrabung: = 100 %; ohne zulässiger Abgrabung: zwei Drittel = 67 %

=> Anrechenbare Gebäudefläche für : 800 m <sup>2</sup> x 0.21 =	168 m <sup>2</sup>
=> Abzug Aussenwände 45 cm (= 14 % von 504 m <sup>2</sup> ):	- 70 m <sup>2</sup>
=> Mit Abgrabung: nutzbare Fläche inkl. Aussenwände: 168 m <sup>2</sup> x 3 =	504 m <sup>2</sup>
=> Nutzbare Fläche (ohne Aussenwände) total:	<b>434 m<sup>2</sup></b>



Anmerkung: Die nutzbare Fläche in der Skizze wurde abgerundet (144.66 m<sup>2</sup>).

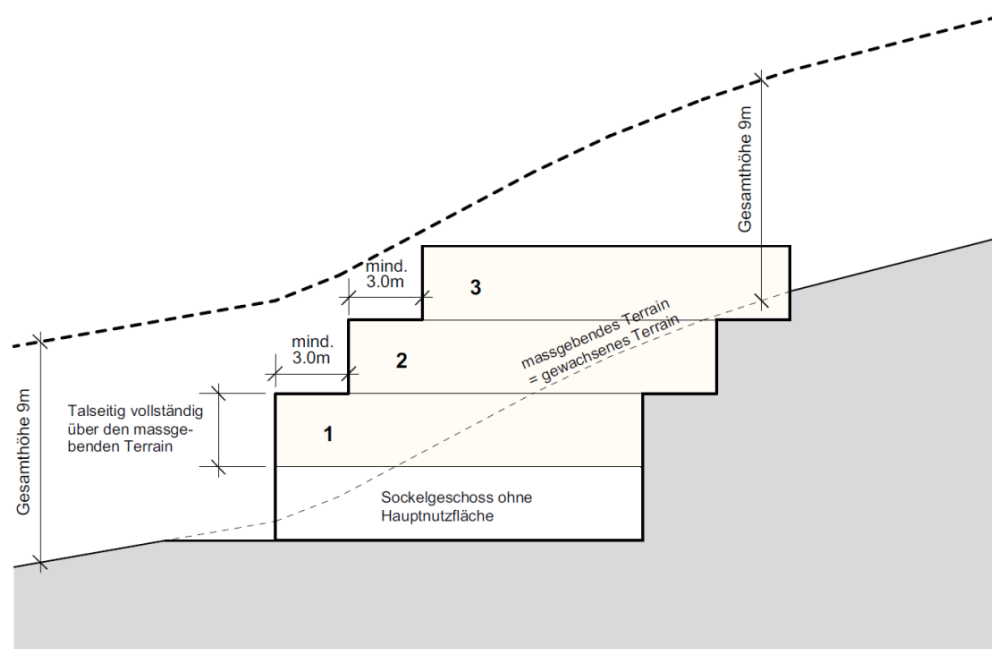


Zusätzliche ÜZ wie jene für Klein- und Anbauten sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.50 m sind in Art. 8 festgelegt, weitere ÜZ werden in der neuen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV geregelt. Gemäss neuem Artikel 8 Abs. 2 kann in den Wohnzonen A, B und C freiwillig auf ein Geschoss verzichtet werden, ohne dass wesentliche nutzbare Fläche verloren geht. In diesem Fall erhöht sich die ÜZ um 0.05.

## Terrassenhäuser

Als Terrassenhäuser gelten am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse horizontal versetzt angeordnet sind. Sie werden in Art. 28 geregelt.

Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen A, B und C zulässig. Durch Terrassenhäuser soll nicht mehr Nutzung als bei anderen Bauformen ermöglicht werden, deshalb werden sie auf drei Geschosse beschränkt und weiteren Regelungen unterworfen. Die zonengemässe ÜZ erhöht sich je nach talseitiger Gebäudebreite um 20 % bzw. 30 %. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss ohne Rückversatz angeordnet werden.



Berechnungsbeispiel (die Berechnungen beruhen auf Stockwerkgrundrissen von 10 x 15 m respektive 20 x 15 m):

**Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite von 10 m, Wohnzone B**

Überbauungsziffer: 0.21

Erhöhung der ÜZ für erstes um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 20 % von 0.21 = 0.042

Erhöhung der ÜZ für zweites um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 20 % von 0.21 = 0.042

---

Überbauungsziffer für Grundstück: 0.294

**Terrassenhaus mit talseitiger Gebäudebreite von 20 m, Wohnzone B**

Überbauungsziffer: 0.21

Erhöhung der ÜZ für erstes um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 30 % von 0.21 = 0.063

Erhöhung der ÜZ für zweites um mindestens 3.00 m rückversetztes Geschoss:

+ 30 % von 0.21 = 0.063

---

Überbauungsziffer für Grundstück: 0.336

## Grundmasse Bauzonen - Wohnzone B

In der Wohnzone B wurden zwei Varianten bezüglich der talseitigen Fassadenhöhe in Erwägung gezogen.

Die zur Diskussion gestellte Variante 2 mit einer Erhöhung um 1.00 m bei Schrägdächern entspricht der bisher zulässigen Höhe in der W2B. Die Variante 1 (ohne Erhöhung für Schrägdächer) entspricht somit einer Reduktion gegenüber heute um 1.00 m. Wer gemäss Variante 1 künftig ein Schrägdach realisieren möchte, verliert Bauvolumen, nicht aber Wohnfläche. Variante 1 wirkt demnach der Realisierung nicht nutzbarer Flächen, die sich bei Schrägdächern durch die Dachschrägen ergeben, entgegen (Verhinderung von „warmer Luft“ in den Dächern). Die Entscheidung der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates fiel gestützt auf die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren zugunsten von Variante 1 aus.

## Bestehende Bauten

Der Bestandesschutz ist dezidiert im BZR in Art. 9 Bestehende Bauten festgehalten. So können bestehende Bauten, welche die Überbauungsziffer überschreiten, mit der bestehenden anrechenbaren Gebäudefläche durch eine zonenkonforme Baute mit gleichem Volumen ersetzt werden, sofern der Ersatzbau die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Höhenmasse einhält. Die einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 122 PBG ergeben sich dabei aus der neu realisierten Gesamthöhe. Im Übrigen gilt § 178 PBG.

## Eingaben

Eingabe durch	Eingabe	Entscheid Ortsplanungskommission	
<b>ALLGEMEIN</b>			
1)	Komitee für eine nachhaltige und sinnvolle Bebauung des Eichbergs	Entwurf für neues BZR wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
2)	FDP Die Liberalen	Entwurf für neues BZR und Umsetzung des Siedlungsleitbildes wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
3)	CVP Eich	Kritik: viele Ausnahmen, komplizierter als bisheriges BZR.	Neues kantonales Planungs- und Baugesetz verlangt neue Bestimmungen auf Gemeindeebene. Das vorliegende BZR wurde soweit als möglich vereinfacht.
4)	CVP Eich	Unklarheiten beim Kanton: Sofern nicht die notwendigen Antworten und Lösungen vorliegen, ist ein Aufschub des Reglements in Betracht zu ziehen.	Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Ortsplanungsrevision“ ab Seite 4.
5)	Wohnbaugenossenschaft Eich	Bekunden Interesse an Bauland in der Gemeinde Eich (bezahlbare Wohnungen für Familien).	Wird zur Kenntnis genommen.
6)	Private 1	Vorantreiben der Revision schlecht nachvollziehbar; warum profitiert Eich nicht von Erfahrungen anderer Gemeinden; kein dringender Handlungsbedarf und „Nein“ an Abstimmung wird so riskiert.	Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Ortsplanungsrevision“ ab Seite 4.

7)	Private 3	Gesetzte Ziele der Novellierung des Baurechts hinsichtlich Nachverdichtung innerhalb der Bauzone werden unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Vereinfachung des Baurechts mit entsprechender Senkung der Kosten im Baubewilligungsverfahren wird unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: kaum nennenswerte verfahrensrechtliche Änderungen.
8)	FDP Die Liberalen	Fordern Prüfung von Ausnahmestimmungen für ausreichende Flexibilität im BZR.	Dies ist auch die Absicht der Ortsplanungskommission und des Gemeinderats. Das vorliegende BZR schöpft den kommunalen Handlungsspielraum weitgehend aus. Mit dem neuen PBG werden insbesondere die Handlungsfreiheiten der Gemeinden bei der Anwendung der Nutzungsdichten (AZ - ÜZ) zugunsten von kantonsweit einheitlichen Lösungen bewusst eingeschränkt.
9)	FDP Die Liberalen	Einverstanden mit Vorgehen und „Vorreiterrolle“ Eichs. Fordern aber auch eingehende Prüfung ihrer Anliegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Zur Beratung der Anliegen siehe nachfolgende Erläuterungen.
<b>ZONENPLAN</b>			
10)	FDP Die Liberalen	Nehmen die Streichung der Landschaftsschutzzone zur Kenntnis. Bedeutung der guten Eingliederung baulicher Massnahmen an allen Orten wird betont.	Wird zur Kenntnis genommen.
11)	Private 4	Beantragt Umzonung der Parzelle 792 (Grünzone) in Zone Arbeit III.	Umzonung in Arbeitszone wird unter Berücksichtigung der Nationalstrassenbaulinie vorgenommen.
12)	CVP Eich	Umzonung Spillmatte wird begrüsst. Es bietet sich insbesondere eine Lösung „Eich für Eicher“ an.	Am Standort Spillmatte wird die Realisierung günstigen Wohnraums verfolgt.

---

**13)** Private 1

Umzonung Spillmatte: übliche Grenz- und Strassenabstände zu Gebäuden und Garagenvorplätzen bergseits kaum zu realisieren → seeseits sollte eigene Zufahrt erstellt werden.

Verweist auf die max. Höhe der Dachkonstruktion von 5.00 m, welche auf Geschosshöhe von max. 3.00 m über Niveau der Buchmattstrasse reduziert werden müsse; Bauten anzuheben wird als unnötig erachtet.

Wünscht keine Einfamilienhäuser; Gemeindeeigenes Land sollte für das Projekt „Eich für Eicher“ eingesetzt werden.

Erachtet das Vorprojekt als sinnvoll: Bebauungsskizze 1 mit 2 Wohnhäusern à je 4 Wohnungen.

Die generellen Machbarkeitsstudien zeigen in den Schnitten, dass 5.00 m Höhe vertretbar sind. Zudem ist dies eine Maximalhöhe, die im vorderen Bereich der Buchmattstrasse nicht ausgeschöpft werden muss. Zu berücksichtigen ist das relativ starke Gefälle der Buchmattstrasse, das bei längeren Bauten (mit den angestrebten Geschosswohnungen) zu erheblichen Höhendifferenzen an der Buchmattstrasse führen kann. Die Beschränkung auf 3.00 m führt zwingend zu höhengestaffelten Bauten, was die Grundrissgestaltung stark erschwert und das Bauen tendenziell verteuert.

Das Ziel bei einer Überbauung des Areals Spillmatte ist es, für die dahinterliegenden Wohnbauten eine angemessene Seesicht zu erhalten.

Am Standort Spillmatte wird die Realisierung günstigen Wohnraums verfolgt.

Ortsplanungskommission und Gemeinderat streben ebenfalls eine Bebauung im Sinne der Variante 1 an.

---

Eingabe durch	Eingabe	Entscheid Ortsplanungskommission
<b>BZR</b>		
<b>Gliederung</b>		
14) FDP Die Liberalen	Begrüssen Hinweise im BZR auf das PBG. Regen an, Hinweis darauf einleitend zu geben (inkl. Referenz PBG).	Ein solcher Hinweis wird an geeigneter Stelle aufgenommen (z.B. nach Inhaltsverzeichnis, im Impressum oder als Fussnote beim ersten Hinweis).
<b>Art. 2 Zweck</b>		
15) FDP Die Liberalen	Begrüssen Art. 2, weisen aber auf die Bedeutung der Umsetzung hin.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Art. 3 Bauen mit Qualität</b>		
16) FDP Die Liberalen	<p>Die Konkretisierung des geltenden Grundsatzes der „Eingliederung“ wird begrüsst. Vertrauen auf Urteilsvermögen der Behörde.</p> <p>Empfehlen die Straffung des „Eingliederungs-Artikels“ und Ergänzung um zweiten Satz in der Einleitung: „Für deren Gestaltung und Eingliederung können folgende Prüfkriterien herangezogen werden.“ → weniger „Verhinderungsinstrument“, weniger willkürliche Anwendung nach Geschmack, dafür Sicherung der Einhaltung der Planungs- und Rechtsicherheit.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anpassung Absatz 1: „Für deren Gestaltung und Eingliederung sind <i>in angemessener Weise</i> zu berücksichtigen.“</p>
<b>Art. 4 Konkurrenzverfahren</b>		
17) FDP Die Liberalen	Kenntnisnahme des Artikels mit Vorbehalt. Konkurrenzverfahren sollten Ausnahme von Regel bleiben, ohne zwingende Auflagen. Verhältnismässigkeit ist zu wahren.	Anwendung ist so vorgesehen.

Eingabe durch	Eingabe	Entscheid Ortsplanungskommission
<b>Art. 5 Verfügbarkeit des Baulandes</b>		
18) FDP Die Liberalen	Begrüssen Art. 5.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Art. 6 Grundmasse Bauzonen</b>		
19) FDP Die Liberalen	<p>Begrüssen die Vereinheitlichung Wohnzone A mit Wohnzone B (voller Ausbau des obersten Geschosses max. Länge 25.00 m). Lehnen Ausdehnung der heute geltenden Höhenmasse ab.</p> <p>Verlangen Überprüfung der Überbauungsziffern:</p> <p>Vorschlag</p> <p>W-A: statt 0.18 ÜZ 0.22 (+ 20 %)</p> <p>W-B: statt 0.18 ÜZ 0.22 (+ 20 %)</p> <p>W-C: statt 0.18 ÜZ 0.26 (+ 40 %)</p> <p>W-D: statt 0.20 ÜZ 0.30 (+ 50 %)</p> <p>W-E: Gestaltungsplan = ok</p> <p>Dorfzone: statt 0.22 keine ÜZ (nur Grenzabstand, Höhen und Breitevorschriften; Eingliederung genügt)</p>	<p>Die Umrechnung <i>von bisher optimierten Projekten</i> führt zu einer Mindernutzung. Richtigerweise muss die bisherige und künftig mögliche Nutzfläche verglichen werden, wobei sich zeigt, dass bei Ausschöpfung aller neu geschaffenen Möglichkeiten gleich viel wie bisher oder sogar mehr Nutzfläche realisiert werden kann. Dennoch wird die ÜZ nach oben gesetzt:</p> <p>W-A: 0.21</p> <p>W-B: 0.21</p> <p>W-C: 0.21</p> <p>W-D: 0.23</p> <p>Dorfzone: künftig Verzicht auf ÜZ</p> <p>Arbeits- und Wohnzone: 0.27</p> <p>Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Überbauungsziffer“ ab Seite 5.</p>
20) FDP Die Liberalen	Befürchten aufgrund neuer Regelungen „Schuhkarton“-Architektur aufgrund voller Ausnutzung der Höhen- und Breitenbestimmungen.	Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Überbauungsziffer“ ab Seite 5.



21)	CVP Eich	<p>Beantragen, heutige maximale Höhen zu belassen. Giebel-Dächer für „warme Luft“ (ohne Wohnzwecknutzung) sind nicht zu fördern, d.h. sie dürfen nicht höher sein als ein Flachdach.</p>	<p>Siehe dazu „Grundmasse Bauzonen - Wohnzone B“ ab Seite 11.</p>
22)	Private 2	<p>Maximale Gebäudehöhe der Wohnzone B (talseitige Fassadenhöhe 8.50 m, Gesamthöhe 10.00 m) ist zu prüfen:</p> <p>Max. talseitige Gesamthöhe: 1.00 m Abgrabung vom Terrain, 8.50 m talseitige Fassadenhöhe, 1.00 m Höhe Schrägdach, 0.50 m Dachdicke → total maximale Höhe Gebäude: 11.00 m</p> <p>Schlagen Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe von 8.50 m auf 8.00 m vor, allfälliges Schrägdach innerhalb der 8.00 m talseitigen Fassadenhöhe; ein 3-geschossiges Gebäude ab massgebenden Terrain wäre weiterhin möglich:</p> <p>Max. talseitige Gesamthöhe: 1.00 m Abgrabung, 8.00 m talseitige Fassadenhöhe, 0.50 m Dachdicke → total maximale Höhe Gebäude: 9.50 m</p> <p>Verweisen auf Punkt 3 Siedlungsleitbild: Schwerpunkt der baulichen Entwicklung in Dorf/Eichhof.</p> <p>Erachten Erhalt des heutigen Quartiercharakters Eichberg nur mit ÜZ 0.18 und vorgeschlagener max. Gebäudehöhe (9.50 m) als möglich (Verweis auf Petition vom Mai 2015).</p>	<p>Siehe dazu Antwort zu Eingabe 23.</p>

23)	Private 3	Beanstandet die neu vorgegeben Fassaden- und Gebäudehöhen ohne Möglichkeit zur Verbesserungen der Lichtraumhöhen.	Die bisherigen wie auch die (identischen) künftigen Höhen lassen Geschosse mit 3.00 m Höhe OK-OK zu. Mit den zulässigen Abgrabungen und den „überhohen Fassadenhöhen“ können zeitgemässe Bauten realisiert werden.
24)	Private 3	<p>Verweist darauf, dass die geometrische Form des reinen Kubus beste Resultate hinsichtlich Generierung von Nettowohn- und Nutzflächen bringt, woraus Uniformität oder zumindest Schaffung einer neu vorherrschenden Baukörpergestalt folgt.</p> <p>Ansatz zur Abwandlung des regulären ÜZ-Volumens wird vermisst (Beispiele: Zürich, Aargau); wünscht Einführung zusätzlicher Regelung bezüglich möglicher Volumenumlagerungen.</p>	<p>Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Überbauungsziffer“ ab Seite 5 und Bemerkungen zu Eingabe 19.</p> <p>Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Terrassenhäuser“ ab Seite 9.</p>
25)	Komitee für eine nachhaltige und sinnvolle Bebauung des Eichbergs	Festhalten an bestehenden Maximalhöhen wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
26)	Private 2	Verweisen darauf, dass Auswirkungen der Änderungen von Anzahl Geschossen auf Fassaden- und Gesamthöhe sowie bisherigen Ausnutzungs- auf die Überbauungsziffer für Laien nicht vollständig überblickbar sind.	Das ist nachvollziehbar. Die Gemeinde wird im weiteren Prozessverlauf weiterhin grosses Gewicht auf eine verständliche und umfassende Kommunikation legen.
<b>Art. 7 Nachverdichtung in den Wohnzonen W-A, W-B, W-C</b>			
27)	FDP Die Liberalen	Begrüssen die Möglichkeit der Nachverdichtung. Regen an, dies pro Gebäude und nicht pro Parzelle zu ermöglichen, um Abparzellierung zu vermeiden.	Dies könnte bei grossen Parzellen zu erheblichen Nutzungserhöhungen führen. An der Möglichkeit zur Nachverdichtung pro Parzelle wird demnach festgehalten.
28)	CVP Eich	Zusätzlicher Bonus für Einliegerwohnungen wird als sinnvoll erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.

## Art. 8 Überbauungsziffer

- |     |           |  |   |
|-----|-----------|--|---|
| 29) | CVP Eich  | <p>Verweist darauf, dass ein Grossteil der bestehenden Bauten (z.B. Terrassenhäuser und bestehende Balkone) unter neuer ÜZ nicht mehr gebaut werden könnten.</p> <p>Beantragt eine höhere ÜZ um Problemen der Tendenz zu Würfelbauten und Ausnutzung maximaler Bauhöhe (See- und Bergsicht) sowie Dominoeffekt der hinteren Bauten entgegenzuwirken.</p> <p>Beanstandet die verschwindende Individualität der Bauten durch die ÜZ.</p> <p>Fordert Erhöhung der ÜZ, sodass mindestens gleichviel Wohnraum wie heute realisiert werden kann.</p> | <p>Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Überbauungsziffer“ ab Seite 5 und Bemerkungen zu Eingabe 19.</p> |
| 30) | Private 3 | <p>Einwände bezüglich Mass der baulichen Nutzung der Hauptbaukörper: Empfindet vorgeschlagene Werte für Hauptgebäude als auch für Balkone als zu gering (es fand eine Überprüfung auf den Grundstücken der ACAMA Immobilien AG in Eich in den Wohnzonen B und C sowie in der Dorfzone statt).</p> <p>Stellt fest, dass gegenüber geltendem Baurecht die überbaubare Fläche in den jeweiligen Zonen um xx % geringer ausfällt:</p> <p>Wohnzone B – 25 %<br/>         Wohnzone C – 38 %<br/>         Dorfzone – 22 %</p>                         | <p>Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Überbauungsziffer“ ab Seite 5 und Bemerkungen zu Eingabe 19.</p> |

Vorschlag für Festlegung der ÜZ:

Wohnzone A mind. 0.22

Wohnzone B mind. 0.22

Wohnzone C mind. 0.26

Wohnzone D mind. 0.30

Dorfzone - keine Festlegung der ÜZ

ÜZ für Balkone: mindestens 0.065

<p><b>31)</b> Private 3</p>	<p>Erachtet Einbezug der Aussenwände in beschränkte überbaubare Fläche als nachteilig: Absehbare Bemühungen um möglichst schlanke Aussenwandkonstruktionen resultieren in Nachteilen für ökologische Bauweisen, energetisch oder baubiologisch hochwertige Konstruktionen.</p>	<p>Bei der Umrechnung wurde eine Aussenwandstärke von 45 cm angenommen.</p> <p>Für Gebäude erhöht sich gemäss Planungs- und Bauverordnung (PBV) § 14 <i>Energiebonus</i> die zonengemässe Überbauungsziffer um 5 Prozent, wenn bei Neubauten der Zielwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2009) zur thermischen Energie im Hochbau oder eine Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz P oder A erreicht wird, bei Umbauten der Neubaugrenzwert der Schweizer Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2009) zur thermischen Energie im Hochbau oder eine Zertifizierung des Labels Minergie erreicht wird.</p>
-----------------------------	--	--

### Art. 10 Mindestnutzungen

<p><b>32)</b> Komitee für eine nachhaltige und sinnvolle Bebauung des Eichbergs</p>	<p>Ist nicht einverstanden mit Ablehnung einer Begrenzung auf drei Wohneinheiten am Eichberg und fordert in BZR Art. 10 eine Höchstnutzung in den Wohnzonen A und B am Eichberg.</p> <p>Fordern eine Ergänzung von Art. 10 um neuen Titel „Mindest- und Höchstnutzungen“.</p>	<p>Die Lage und der Charakter der Wohnzonen A und B am Eichberg ermöglichen eine Begrenzung auf drei Wohneinheiten pro Gebäude. Art. 10 wird entsprechend abgeändert.</p> <p>Des Weiteren wird in Gebäuden, in denen aktuell bereits drei Wohnungen realisiert sind, eine zusätzliche Einliegerwohnung von max. 60 m<sup>2</sup> pro Gebäude ermöglicht.</p>
---	---	--

**Art. 11 Kurzone (K)**

- |     |                   |   |                    |
|-----|-------------------|---|--------------------|
| 33) | FDP Die Liberalen | Annahme, dass konkrete Ausgestaltung jeweils zwischen Gemeinde und jeweiligen Betreibern geregelt wird. | Ist so vorgesehen. |
|-----|-------------------|---|--------------------|

**Art. 14 Grünzonen (Gr-A, Gr-G)**

- |     |                   |  |   |
|-----|-------------------|--|---|
| 34) | FDP Die Liberalen | Beantragen eine Umformulierung von Art. 14: „Die Gemeinde <b>erstellt</b> zwingend für allgemeine Grünzone auf öffentlichem Grund Bewirtschaftungs- und Pflegekonzepte“. | Auf allgemeinen Grünzonen auf öffentlichem Grund sind Bewirtschaftung und Pflege hinreichend gesichert und gewährleistet. Die öffentlichen Grünzonen werden landwirtschaftlich genutzt, sind geschützte Hecken oder Wald. |
|-----|-------------------|--|---|

**Art. 15 Landwirtschaftszone (Lw)**

- |     |                   |  |  |
|-----|-------------------|--|--|
| 35) | FDP Die Liberalen | Wünschen Ergänzung mit Passus zur vorrangigen Erhaltung der Fruchtfolgefleichen. | Die vorrangige Erhaltung von Fruchtfolgefleichen ist in der übergeordneten Gesetzgebung hinreichend und abschliessend geregelt.<br><br>In Eich wurde 2012 ein Gutachten bezüglich Fruchtfolgefleichen erstellt. Ein entsprechender Übersichtsplan liegt vor. |
|-----|-------------------|--|--|

**Art. 27 Gebäudenorm (Art. 26 gemäss BZR Stand 09.06.2016)**

- |     |                   |  |  |
|-----|-------------------|--|--|
| 36) | FDP Die Liberalen | Unterstützung der Variante 1. Ablehnung der Variante 2 (Erhöhung bei Schrägdächern in der Wohnzone B). | Nachdem sich die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat gestützt auf das Mitwirkungsverfahren für die Variante 1 entschieden haben, wird der Eingabe zugestimmt. |
| 37) | FDP Die Liberalen | Begrüssen Ermöglichung von Flachdächern.   | Wird zur Kenntnis genommen.  |

38)	Komitee für eine nachhaltige und sinnvolle Bebauung des Eichbergs	Nicht einverstanden mit der vorgeschlagenen Variante 2 (Ausdehnung der Höhen in Wohnzone B um 1.00 m): Erachtet die heutigen Höhenmasse als genügend und weitere Ausnahmen widersprüchlich in Bezug auf Forderungen nach Vereinheitlichung; sowie Sichtbehinderungs-Gründe.	Entscheid Ortsplanungskommission und Gemeinderat: Variante 1.  Siehe auch Antwort zu Ziffer 36.
-----	---	---	---

#### Art. 28 Abgrabungen am Gebäude (Art. 27 gemäss BZR Stand 09.06.2016)

39)	FDP Die Liberalen	Restriktive Bestimmungen werden begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
-----	-------------------	---	-----------------------------

#### Art. 29 Gestaffelte Baukörper (Art. 28 Terrassenhäuser gemäss BZR Stand 09.06.2016)

40)	FDP Die Liberalen	Restriktive Bestimmung wird abgelehnt, da daraus Verbot von Terrassenhäusern resultiert (trotz optimal geregelter Sichtverhältnisse am Hang); Prüfung des Verbots von Terrassenhäusern wird gefordert.	Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Terrassenhäuser“ ab Seite 9.
41)	Private 3	Beantragt, dass keine Gebäudekategorie per se ausgeschlossen wird und der Bau von Terrassenhäusern auch künftig möglich sein soll.	Siehe dazu „Generelle Bemerkungen - Terrassenhäuser“ ab Seite 9.

#### Art. 31 Bepflanzung (Art. 30 gemäss BZR Stand 09.06.2016)

42)	FDP Die Liberalen	Die Neuregelung bei Bepflanzungen wird begrüsst.  Wünschen, dass siedlungsökologisch bedeutsame Hochstammbäume erhalten bleiben; beantragen den Erlass von Richtlinien über die Erhaltung eines angemessenen Baumbestandes im Siedlungsraum durch den GR.	Wird zur Kenntnis genommen.  Ist mit „wertvolle Altbestände“ gemäss Abs. 3 mitgemeint.
-----	-------------------	---	--

43)	CVP Eich	Wird als zielführender Lösungsansatz erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
44)	Komitee für eine nachhaltige und sinnvolle Bebauung des Eichbergs	Neuregelung der Bepflanzungen wird sehr begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Art. 33 Antennen (Art. 32 gemäss BZR Stand 09.06.2016)</b>			
45)	FDP Die Liberalen	Wird explizit unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Art. 39 Gebühren (Art. 38 gemäss BZR Stand 09.06.2016)</b>			
46)	FDP Die Liberalen	Mehr Transparenz bezüglich Abgaben und Gebühren wird empfohlen.	Es werden dem Verursacherprinzip folgend die effektiv anfallenden Aufwände verrechnet. Die Stundensätze entsprechen den KBOB-Tarifen und sind öffentlich einsehbar.
		Einführung von Pauschalsummen wird empfohlen.	Die aktuelle Rechtsprechung untersagt pauschalisierte Gebühren.
<b>Art. 41 Schlussbestimmung (Art. 40 gemäss BZR Stand 09.06.2016)</b>			
47)	FDP Die Liberalen	Aufhebung Gestaltungspläne: genügend Kommunikation (Eigentümer) verlangt.	Die betroffenen Grundeigentümer hatten im Rahmen der Mitwirkung die Möglichkeit, sich zu orientieren. Im Rahmen der Aufhebung der Gestaltungspläne können sie Einsprache erheben.