

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 23 (2010)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Gipsmodell statt Zonenplan : zuerst das Projekt, dann wird eingezont : Meggen macht vor

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-154362>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# GIPSMODELL STATT ZONENPLAN

## auf den Kopf. Land wird nur eingezont, wenn bereits ein Bebauungskonzept vorliegt.

Text: Ivo Bösch

«Nur Pläne anmalen wollte ich nicht mehr», sagt Hansueli Remund. Der Raumplaner zonte dreissig Jahre lang für Gemeinden Land ein. Jetzt, mit genügend Altersweisheit, will er nicht mehr über Ausnützungsziffern reden, sondern die Spielregeln verbessern. Sieben Luzerner Gemeinden hat er von seinem Konzept überzeugt: Wer Landwirtschaftsland zu Bauland machen will, muss hier zuerst ein gutes Bebauungskonzept vorlegen. Damit gilt die übliche Reihenfolge nicht mehr. Früher bestimmten Planer die Ausnutzung und die Zonen. Die Gemeinde verabschiedete den neuen Zonenplan. Auf die Qualität der neuen Siedlungen hatten die Gemeinden keinen Einfluss mehr, abgesehen von wenigen Ausnahmen. Nur «zonenkonform» mussten die Häuser sein.

«Die Ausnützungziffer ist im bisherigen System zum Spielball der Politik geworden», fasst Remund zusammen. Sie gewähre Ausnützungsboni mit dem Ergebnis, dass die sichtbaren Bauvolumen nicht mehr der Absicht der Planer entsprechen. «Deshalb wollten wir zum Ursprung der Raumplanung zurück, zur Frage nach der richtigen Höhe und Dichte an einem Ort.» Remund, der auch Architekt ist, will weg vom zweidimensionalen Zonenplan hin zu dreidimensionalen Projekten. Zur Idee fand er über den Lärmschutznachweis. Wenn der Kanton Luzern vor Einzonungen solche Nachweise verlangt, die nur mit Projekten und Grundrisse zu erbringen sind, dann können auch Gemeinden gute Raumplanung mit Baukonzepten einfordern, so sein Schluss.

**MEGGEN ALS PIONIER** In Meggen ist das Verfahren am weitesten gediehen. Vor drei Jahren überzeugte Remund den Gemeinderat von seinen Ideen. Als erstes erarbeiteten Planungskommission und Gemeinderat ein Siedlungsleitbild. Darin steht, dass Grundeigentümer vorab ein Bebauungs- und Erschließungskonzept fürs einzuzonende Areal liefern müssen.

Zweitens beschloss der Gemeinderat, die Eigentümer per Vertrag zu verpflichten, bis zu einem Drittel Wohnungen im mittleren Preissegment anzubieten. Das ist im steuergünstigen Meggen am Vierwaldstättersee wichtig, denn es schuf in den letzten Jahren nur Villenzonen. Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 120 Quadratmetern etwa darf nicht mehr als 2300 Franken netto kosten, Eigentumswohnungen müssen kapitalisiert im gleichen Segment liegen. Dann müssen die Eigentümer zeigen, wie sie bauen wollen. Die Gemeinde emp-

# Hansueli Remund stellt die Raumplanung

## auf den Kopf. Land wird nur eingezont, wenn bereits ein Bebauungskonzept vorliegt.

fiehlt Studienaufträge mit mehreren Architekten, schreibt das aber entgegen Remunds Vorschlag nicht vor. Doch die Planungskommission besteht auf gute Projekte. Das Areal Eiholzmatte, das am meisten Bauchweh bescherte, plante die Schmid Gruppe, eine Generalunternehmung mit eigener Immobilienabteilung und Bauunternehmung. Zweimal wies die Kommission das Projekt ab, sie drohte mit der Nichteinzonung. Schliesslich akzeptierte eine Mehrheit der Kommission das überarbeitete Projekt. Weniger Mühe hatten die Konzepte anderer Areale, die aus eingeladenen Wettbewerben oder von wettbewerbserprobten Architekten stammten.

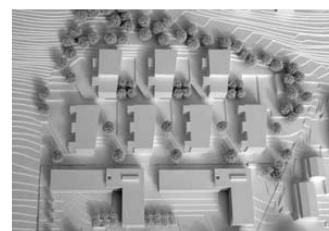
**EINBEZUG DER ANWOHNER** In einem Zwischenschritt zeigte die Gemeinde die Modelle, Pläne und Visualisierungen aller Areale den Anwohnern. Die Planer verschoben Volumen, damit Nachbarn die Sicht auf Pilatus und See blieb. Vergangenen Sommer startete das Mitwirkungsverfahren der neuen Ortsplanung und im Herbst die öffentliche Auflage. «Wir hatten viel weniger Einsprachen als sonst», zieht Remund ein erstes Fazit. Und keine einzige neue Villenzone ist im überarbeiteten Zonenplan eingezeichnet. Im Moment suchen die Planer nach Lösungen mit Einsprechern, die Architekten schieben noch einzelne strittige Volumen hin und her. Der Kanton segnete die revidierte Ortsplanung ab. Am 13. Juni stimmt Meggen über die Totalrevision ab. Es wäre die erste Gemeinde der Schweiz, in deren Bau- und Zonenreglement Sätze stünden wie dieser: «Die von den Grundeigentümern erarbeiteten Grobkonzepte müssen vor der Einzonung in die Bauzone vorliegen und dienen als Grundlage für die Bestimmung der Zonenart, der Baudichte und für die Gestaltungsplanung.»

**EINE MEHRWERTABSCHÖPFUNG** Hansueli Remund ging zwei weitere Fragen an. Wie sicherstellen, dass die Eigentümer ihr eingezontes Land auch wirklich bebauen und nicht horten? Und wie den Mehrwert abschöpfen, den Gewinn zwischen einem Quadratmeterpreis von 8.50 Franken für Landwirtschaftsland und 1800 Franken für Meggener Bauland? In den Verträgen mit den Einzonungswilligen schrieb die Gemeinde fest, dass sie unbebautes Land nach sieben Jahren auszont. Oberkirch vereinbarte in solchen Fällen sogar ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde. Zweitens zahlen die Eigentümer in Meggen Abgeltungen für landwirtschaftliche Ausgleichsflächen. In Ober-



^Situation mit Erdgeschoss Neuhus: Niklaus Graber & Christoph Steiger schlagen einen Park in der Mitte der Siedlung vor.

▼Schönenwil: Wohnen und Arbeiten neben Park und Denkmal von Diener & Diener.



^Eiholzmatte: Die Schmid Gruppe bereitete der Planungskommission am meisten Bauchweh.



«Binsböschchen: Eigentümer und die Architekten Meletta Strelbel weisen nach, dass tiefere Baudichte richtig ist.



^Flossenmatt: grosse «Sichträume» zwischen den Wohnzeilen von Iwan Bühler und Scheitlin - Syfrig + Partner.



<Situation Flossenmatt: Iwan Bühler und Scheitlin - Syfrig + Partner berücksichtigen die Aussicht der Nachbarn.

kirch akzeptierten die Grundeigentümer eine Abgeltung von fünf Prozent des Landwerts für die geplante Aufwertung des Laufs der Suhre. Nun versucht auch Neuenkirch die Umkehrung der Raumplanung. Gisikon und Rothenburg haben mit Studienaufträgen begonnen, Egolzwil und Wauwil folgen vielleicht bald. Remund erzählt vom Enthusiasmus des Meggener Gemeindeammanns, von den lebendigen Diskussionen um Projekte in Oberkirch, von den hohen Dichten, die sonst nie möglich gewesen wären, und von Architekten, die sich plötzlich im Planungsparadies wähnen. «Hat man einmal so Ortsplanung betrieben, kann man nicht mehr anders.»

#### MODERATE KRITIK

Wo liegt der Hund begraben? Man dürfe sich fragen, gibt Hansueli Remund zu, ob es für private Eigentümer zumutbar sei, ohne gesicherte Einzonung fünfstellige Beträge für Planungen auszugeben. Ein kritischer Punkt ist auch das Tempo. Bodenbesitzer drängen die Gemeinden, Studienaufträge aber brauchen Zeit. Und: Was passiert, wenn ein Bauherr vom Konzept abweicht? Sind die Gemeindebehörden bei der erneuten Beurteilung nicht überfordert? «Ein Graubereich entsteht», befürchtet Bernhard Straub, Geschäftspartner Remunds in der Firma Planteam. Wann ist ein Konzept besser, wann schlechter? Man müsse einen Weg finden, um die Qualität messbarer zu machen.

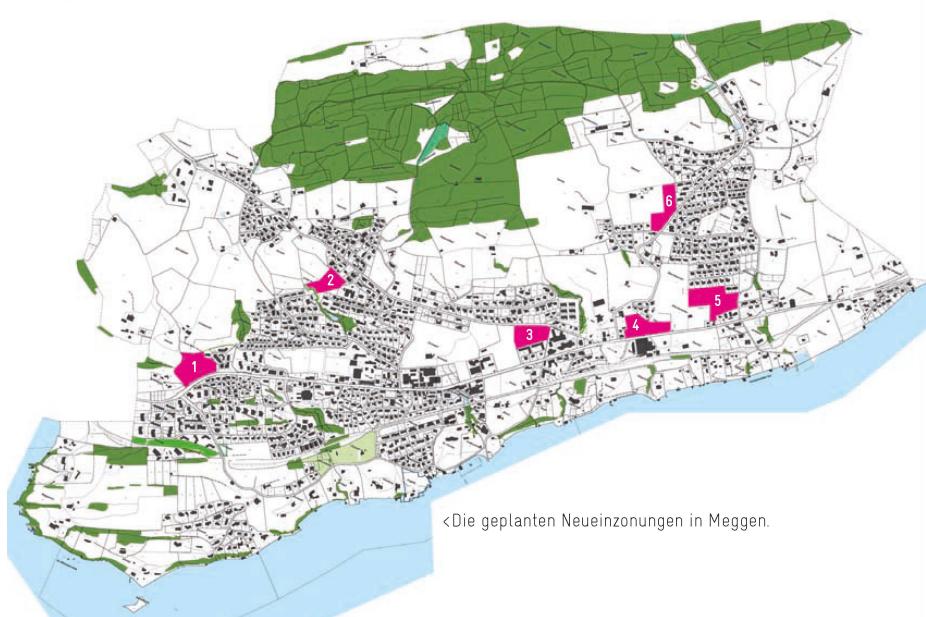
«Von Hansueli Remund ist man innovative Ideen gewohnt», kommentiert Thomas Matta, Professor für Raumplanung an der Hochschule für Technik in Rapperswil. Es sei möglich und erwünscht, vor Einzonungen Verträge abzuschliessen. Doch der Teufel stecke im Detail. Wie verbindlich sind diese Konzepte, was passiert bei Eigentumsübertragungen? Grundsätzlich sei in den Gemeinden das Bewusstsein im Umgang mit dem Boden gestiegen: Wenn schon Einzonieren, dann dicht und mit Qualität. Dennoch würden Gemeinden noch zu selten vor einer Einzonung mit den Grundeigentümern verhandeln und Bedingungen stellen.

#### DIE VERLANGTEN KONZEPTE VOR DER EINZONUNG

- 1\_Flossenmatt: Wettbewerb auf Einladung; zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser von Iwan Bühler und Scheitlin - Syfrig + Partner
- 2\_Neuhus: Direktauftrag; dreigeschossige Bebauung mit grossem, gemeinsamen Freiraum von Niklaus Graber & Christoph Steiger
- 3\_Eiholzmatte: Direktauftrag; kompakte dreigeschossige Siedlung der Schmid Gruppe
- 4\_Schönwil: Studienauftrag; Wohnüberbauung mit Ateliers, Büros und Dienstleistung mit parkähnlichem Teil von Diener & Diener
- 5\_Binsböschchen: Direktauftrag; Doppel-Einfamilienhäuser im oberen Teil und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im unteren von Meletta Strelbel
- 6\_Flora: Direktauftrag; zweigeschossige Hausgruppen vom lokalen Architekten Peter Erni

#### MEHR IM NETZ

Surfen in den Zonenplänen, die nächste Mobilfunkantenne suchen und die Veränderung von Oberkirch:  
[www.hochparterre.ch/](http://www.hochparterre.ch/) /links



<Die geplanten Neueinzonenungen in Meggen.