

# Genossenschaft kann weiterplanen

## Älteste Surseerin feierte 100 Jahre

**GESTALTUNGSPLAN GEUENSEESTRASSE BUNDESGERICHT WIES BESCHWERDE GEGEN KANTONSGERICHTSURTEIL AB**

**ALTERSZENTRUM ST. MARTIN** Die älteste Surseerin Theres Kirchofer feierte am Sonntag bei guter Gesundheit im Alterszentrum St. Martin ihr 100. Wiegenfest.

Die Wohnbaugenossenschaft für die Familie ist bei der Realisierung des Gestaltungsplans Geuenseestrasse einen Schritt weiter. Das Bundesgericht wies die Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts ab.

An der Geuenseestrasse will die Wohnbaugenossenschaft (WBG) für die Familie in drei Neubauten 22 preisgünstige Wohnungen erstellen. Das bestehende, als erhaltenswert eingestufte Chalet «Sonnenblick» soll in die Überbauung integriert werden. Der entsprechende Gestaltungsplan lag im Frühling 2021 auf (diese Zeitung berichtete). Gegen diesen gingen verschiedene Einsprachen ein, die nicht gütlich erledigt werden konnten. Die WBG für die Familie erklärte sich darauf bereit, auf den Bonus für preisgünstigen Wohnungsbau gemäss Surseer Bau- und Zonenreglement (BZR) zu verzichten. Dennoch wurde an den Einsprachen festgehalten.

Der Stadtrat genehmigte den Gestaltungsplan und hiess die Einsprachen teilweise gut oder erklärte sie als erledigt und wies sie im Übrigen ab. Dagegen gelangten mehrere Einsprechende mit einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Kantonsgericht, welches die Beschwerde im Januar 2023 abwies, worauf die Beschwerdeführenden mit einer Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vor das Bundesgericht gingen. Mit Urteil vom 6. Mai 2024, das den Parteien am 24. Juli zugestellt wurde und auch dieser Zeitung vorliegt, wies das Bundesgericht diese Beschwerde schliesslich ab.

### Demokratisch legitimiert

Unter anderem rügten die Beschwerdeführenden, das Kantonsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Gesamthöhe mit dem Gestaltungsplan eingehalten sei. Obwohl es von einem anderen Berechnungsansatz ausging als der Stadtrat, kam auch das Kantonsgericht zum Schluss, dass dies sehr wohl der Fall sei. Dies stützt das Bundesgericht nun in

An der Geuenseestrasse will die Wohnbaugenossenschaft für die Familie in drei Neubauten 22 preisgünstige Wohnungen erstellen.

VISUALISIERUNG ZVG



den Erwägungen zu seinem Urteil, «auch wenn die Begründung der Vorinstanz nicht in jeder Hinsicht schlüssig erscheint», da die Beschwerdeführenden nicht hinreichend dargelegt hätten, inwiefern der angefochtene Entscheid willkürlich sein soll. Zudem bestehe eine demokratisch legitimierte und für die Nachbarn eines Gestaltungsplans berechenbare gesetzliche Grundlage hinsichtlich des Ausmasses der zulässigen Abweichungen, hält das Bundesgericht mit Blick auf die 2019 vom Souverän abgesegnete Ortsplanungs-Gesamtrevision der Stadt Sursee fest.

### Spielraum und Interessenabwägung

Weiter kritisierten die Beschwerdeführenden, dass im Anhang zum Surseer BZR zum Gebiet Geuenseestrasse zwingend ergänzende Vorschriften zu erlassen gewesen wären und für dieses Gebiet die Schutzinteressen gemäss Inventar von Objekten von nationaler Bedeutung (ISOS) ungenügend berücksichtigt worden seien. In der Tat klassifiziert das ISOS dieses Gebiet als «Grünkorridor, Freiraum vor dem Kapuzinerkloster, stadtauswärtige Öffnung». Den Behörden komme bei der Festlegung eines Gestaltungsplans ein weiter Er-

messensspielraum zu, so das Bundesgericht. Zudem hätten sie eine Interessenabwägung vorzunehmen. Beim fraglichen Gebiet handle es sich schon aufgrund der seit Jahren bestehenden Bebauung nicht mehr um Kulturland oder eine Freifläche. Überdies werde durch die Reduktion der maximalen Gesamthöhe um fünf Meter und die geplanten Flachdächer der Neubauten die Sonderstellung des Chalets und der benachbarten Baugruppe «Althus» respektiert.

### Unverhältnismässige Einschränkung

Die Beschwerdeführenden hätten keine gewichtigen privaten Interessen an der Ablehnung des Gestaltungsplans geltend gemacht, führt das Bundesgericht weiter ins Feld. «Eine Einschränkung der Bebauung über die Bestimmungen des BZR hinaus wäre unverhältnismässig und würde dem öffentlichen Interesse an der inneren Verdichtung widersprechen.» Vor diesem Hintergrund sei es vertretbar, dass das Interesse an der Verdichtung höher gewichtet und eine Reduktion der Überbauungsziffer als nicht erforderlich erachtet worden sei. «Die Vorinstanz durfte deshalb zum Schluss kommen, dass der Entscheid der Stadt Sursee diesbezüglich nicht zu

beanstanden sei.» Die Beschwerde erweise sich somit auch in diesem Punkt und damit insgesamt als unbegründet, schliesst das Bundesgericht. Zu prüfen bleibe aber immerhin, ob den ISOS-Schutzanliegen bei der konkreten Umsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans genügend Rechnung getragen werde.

### Noch nicht in trockenen Tüchern

Der Vizepräsident der WBG für die Familie, Richard Studer, zeigt sich auf Anfrage dieser Zeitung «zufrieden und froh» über den Entscheid des Bundesgerichts. «Wir können das Projekt jetzt gemäss Gestaltungsplan umsetzen und das Baubewilligungsverfahren einleiten.» Während der Auflagefrist des Baugesuchs sind wiederum Einsprachen möglich. Gemäss Studer müssen zuerst aber noch weitere Details abgeklärt werden, so etwa in Bezug auf das Heizen. So zieht man auch einen Anschluss an den Wärmeverbund Sursee in Betracht. «Und nicht zuletzt müssen wir schauen, wie es dann bezüglich der Baukosten aussieht. Wir wollen ja schliesslich preisgünstige Wohnungen realisieren», ergänzt Präsident Radi Kaufmann.

DANIEL ZUMBÜHL

Am vergangenen Sonntag durfte Theres Kirchofer-Vetter bei guter Gesundheit ihren 100. Geburtstag feiern. Sie ist nicht nur die älteste Bewohnerin des Alterszentrums St. Martin, sondern auch die älteste Surseerin. Am Montag erschienen ihre Verwandten abermals, um mit ihr bei einem Apéro, an dem auch Stadtpräsidentin Sabine Beck, Sozialvorsteherin Jolanda Achermann und die Leitung des Alterszentrums St. Martin zugegen waren, noch einmal anzustossen. Da sie Ovomaltine über alles liebt, erhielt sie vom Geschäftsleiter des Alterszentrums, Marius Pfulg, eine riesige Büchse mit dem braunen Pulver. Die in Escholzmatt als jüngstes von zehn Kindern aufgewachsene Theres Kirchofer ist noch immer eine stolze Entlebucherin und bewahrt ihren schalkhaften Humor bis heute. Auf die Frage nach dem Geheimnis ihres hohen Alters meinte sie: «Mit allen den Frieden zu haben, das erhält einen jung.»

DANIEL ZUMBÜHL



Theres Kirchofer erhielt von der Leitung des Alterszentrums St. Martin zu ihrem 100. Geburtstag eine riesige Büchse Ovomaltine.

FOTO DANIEL ZUMBÜHL

# 45 Gesichter zieren die kahle Unterführung

**SCHLOTTERMILCHKREISEL** DIE BF ARCHITEKTEN ZÜGELN AUF DIE ANDERE SEITE DER RINGSTRASSE OST

Aus Platzgründen zügelten die BF Architekten Mitte Oktober am Schlottermilchkreisel auf die andere Seite der Ringstrasse Ost. Einen Monat später lassen sie anlässlich des Tags der offenen Tür in der Unterführung unter dem Kreisel die Kunstaktion «BF meets Street Art» steigen.

Die BF Architekten zogen vor 12 Jahren in ihren eigenen Neubau am Sur-

seer Schlottermilchkreisel ein, der noch heute dank seiner vollständig mit Solarpanels verkleideten Fassade die Blicke auf sich zieht. Das Unternehmen zählte damals 13 Mitarbeitende. Mittlerweile sind es deren 45, von welchen der Grossteil in diesem Gebäude einquartiert ist (elf Arbeitsplätze befinden sich in Nottwil und Luzern).

Inzwischen ist der Platz auf den 500 Quadratmetern Fläche in Sursee eng

geworden, sodass die BF Architekten am 14. Oktober auf die andere Seite der Ringstrasse Ost – aber immer noch unmittelbar am stark befahrenen Kreisel – in das neue Gebäude «Solaris» am Ort des ehemaligen Möbelgeschäfts von Ivo Frey zügelten.

Wie Philipp Berger betont, gehört dieses Gebäude nicht den BF Architekten, sondern der Barko Handels AG. Das Architekturbüro mietet dort eine Fläche von 900 Quadratmetern, die

nach dem Vorbild des Standorts Nottwil ausgestaltet wird. Was mit dem bisherigen Firmensitz auf der anderen Seite passiert, ob dieses Gebäude verkauft oder vermietet wird, ist gemäss Berger noch offen.

### Bewilligung des Kantons liegt vor

Etwas Spezielles haben sich die BF Architekten für den Tag der offenen Tür vom 16. November ausgedacht. Dann zieren nämlich die Konterfeis

sämtlicher 45 Mitarbeitenden der BF Architekten die Unterführung unter dem Schlottermilchkreisel im Rahmen der Kunstinstallation «BF meets Street Art» des Grafikers und Künstlers Gregor Stäubli. «Die Bewilligung für die Bespielung der Unterführung durch den Kanton liegt vor. Und wir werden die Fussgängerstreifen beim Kreisel absperren, sodass die Leute auch wirklich unten durch gehen», verrät Berger.

DANIEL ZUMBÜHL



Die BF Architekten zügeln Mitte Oktober aus ihrem eigenen Gebäude am Schlottermilchkreisel (links) auf die andere Seite der Ringstrasse Ost in den Neubau «Solaris» (rechts).

FOTOS ZVG



Am 16. November sind in der Unterführung unter dem Schlottermilchkreisel die Porträts aller 45 BF-Mitarbeitenden zu sehen.