



Ebikon mit gesundem Wachstum stärken und erfolgreich in die Zukunft führen

Interview:

Roland Beyeler, Gemeinde Ebikon

Wo heute der leerstehende MParc steht, soll ein modernes und verdichtetes Gemeindegebiet mit Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. Gut 300 Interessierte folgten der Einladung der Migros Luzern und der Gemeinde Ebikon. Viele von ihnen sind positiv angetan von der attraktiven Entwicklungschance, die ihnen bei der Info-Veranstaltung präsentiert wurde. Andere sind kritischer eingestellt: Das Projekt sei zu gross für Ebikon. Und es beschleunige unerwünschtes Wachstum. Zu diesem Thema nahmen an der Veranstaltung Gemeinderat Hans Peter Bienz und Gemeindepräsident Daniel Gasser Stellung.

Eine einmalige Chance – oder doch Utopie? Die Ebikoner Stimmberechtigten werden darüber am 10. Februar 2019 abstimmen. Wir fragen bereits heute die Gemeindeverantwortlichen, wie die Gemeinde zu diesem Vorhaben steht. Auf dem Areal Weichle soll ein neues Zentrum mit bis zu 340 Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. Kritiker fragen sich: Braucht Ebikon das?

Daniel Gasser: Schauen sie, das Rontal gilt seit 2012 als eines der sich am stärksten entwickelnden Gebiete schweizweit. Für unsere Gemeinde wird auch in den kommenden Jahren ein wesentliches Wachstum prognostiziert. Wachstum kann nicht aktiv gesteuert werden – wir können es weder ankurbeln noch abwürgen – aber wir können die Qualität des Wachstums mit gezielten Massnahmen unterstützen. Mit dem Projekt Weichle können wir einen attraktiven Wohn- und Lebensraum gestalten und den Bevölkerungsmix von Ebikon aufwerten. Deshalb ist der Gemeinderat der Überzeugung, dass das Projekt Weichle eine grosse Chance für uns ist. Eine Chance, die wir nutzen wollen.

Sie sprechen von einer grossen Entwicklungsphase. Das kann als Chance gesehen werden – in der Ebikoner Bevölkerung hört man aber auch immer wieder

Wachstumskritik. Hören Sie diese auch?

Hans Peter Bienz: Absolut, Ebikon befindet sich in der Tat in einer prägenden Entwicklungsphase. Wenn eine Mall wie die Mall of Switzerland eröffnet wird oder neue Autobahzubringer gebaut werden, so hat dies natürlich Auswirkungen auf die Erscheinung unserer Gemeinde. Das sind tiefgehende Veränderungen, die auch Sorgen oder Ängste auslösen. Doch wir haben es in der Hand, wir können das Bild von Ebikon aktiv mitgestalten. Unsere strategischen Führungselemente sind das Siedlungsleitbild Ebikon Q+ und der Masterplan, die die langfristigen Stossrichtungen vorgeben. Mit diesen Instrumenten wollen wir diese Entwicklung gesamtheitlich, nachhaltig und mit Bedacht koordinieren. Aber die Ängste sind da – zu schnelles Wachstum, hoher Leerwohnungsbestand und Verlust von Identität.

Besteht tatsächlich die Nachfrage für 340 Neubauwohnungen auf dem Weichle-Areal?

Hans Peter Bienz: Sollte die Ebikoner Bevölkerung am 10. Februar 2019 den beiden Vorlagen zur Entwicklung des Areals zustimmen, so sind erst einmal die rechtlichen Grundlagen geschaffen, die eine Entwicklung überhaupt erst ermöglichen. Es ist dann an der Migros und der Vintana als Investoren zu prüfen, wie die Marktnachfrage nach Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ausschaut. Auf jeden Fall wird der Markt nicht mit einem Angebot überschwemmt werden, für den keine Nachfrage besteht. Die Migros geht davon aus, dass sich die Bauvorhaben über einen Zeitraum von mindestens 5-10 Jahre erstrecken.

Daniel Gasser: Richtig, die Entwicklung auf dem Weichle-Areal wird über mehrere Jahre stattfinden. Und was die Ängste anbelangt: Diese kennen und hören wir natürlich. Doch was der Leerwohnungsbestand anbelangt, möchte ich (doch hinzufügen, dass wir kein quantitatives, sondern vielmehr ein qualitatives Problem haben. So ist festzuhalten, dass neue Wohnungen in Ebikon rasch vermietet werden können. Was uns mehr Bauchschmerzen bereitet, ist der Leerwohnungsbestand in Altbauwohnungen, der

beachtliche 86% von allen Leerständen ausmacht. Wir müssen also Anreize schaffen, um Sanierungen voranzutreiben und um hochwertige Projekte an den richtigen Orten realisieren zu können. Dies wird unweigerlich auch positive Auswirkungen auf einen ausgeglichenen und attraktiven Bevölkerungsmix haben. Und das wiederum sind wichtige Gründe, warum der Gemeinderat das Entwicklungsprojekt Weichle begrüsst.

Eine Wohnung gilt ja bereits nach zwei Jahren als Altbauwohnung, wird hier nicht etwas dramatisiert?

Daniel Gasser: Im Grundsatz haben Sie natürlich Recht. Aber wenn man mit offenen Augen durch unsere Gemeinde geht, sind die Altbauten unübersehbar. Wenn man sieht, wie diese Leerbestände gefüllt werden, macht mir das persönlich viel mehr Angst. Bereits heute haben wir Quartiere mit einem Anteil an Personen mit Migrationshintergrund von weit über 50%, immer mehr Schnellimbisse lösen unsere traditionellen Restaurants ab und aktuell verfügt Ebikon über vier Bordelle. Wenn wir die qualitative Entwicklung jetzt blockieren, wird dieser Negativtrend mit allen Konsequenzen weitergehen.

Sie sprechen die rechtlichen Grundlagen an, die für die Überbauung Weichle in der Februarabstimmung vom Volk beschlossen werden können. Um was geht es bei dieser Abstimmung genau?

Daniel Gasser: Das Areal, auf dem heute der MParc, die Landi und die Weinhandlung Vintana stehen, ist derzeit als Gewerbezone definiert. Damit die Entwicklung mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeangeboten stattfinden kann, bedarf es einer Teilrevision des Bau- und Zonenreglements. Weiter definierte der Gemeinderat für die Arealentwicklung einen Bebauungsplan, der konkrete Rahmenbedingungen für das Bauprojekt vorgibt. Das Stimmvolk wird im Februar 2019 sowohl über die Teilrevision der Bau- und Zonenplanänderung wie auch über den Bebauungsplan abstimmen können.

Insbesondere mit dem Bebauungsplan hat die Gemeinde also ein Gestaltungs-



Instrument in der Hand und kann die Erscheinung und Qualität der Überbauung vorgeben. Wie mächtig ist dieses Instrument?

Hans Peter Bienz: Der Bebauungsplan ist ein umfassender Kriterienkatalog, der zwingend berücksichtigt werden muss. Darin geregelt sind beispielsweise die Gestaltung der Gebäude – von der maximalen Höhe über die Fasadengestaltung bis hin zu Energievorgaben. Aber auch Ansprüche an die Gestaltung der Aussenräume, des Parks oder der Wohnstrasse werden im Bebauungsplan dokumentiert und vorgegeben.

Welches sind die grössten Chancen und Gewinne für die Gemeinde, sollte das Stimmvolk im Februar grünes Licht für die Arealentwicklung Weichle geben?

Hans Peter Bienz: Nach dem Wegzug des MParc in die Mall of Switzerland haben wir die Gelegenheit, ein generationenübergreifendes Projekt an zentralster Lage realisieren zu können. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Bedürfnisse unterschiedlichster Anspruchsgruppen und bietet hochwertigen Wohn- und Lebensraum. Ein breiter Wohnungsmix ist eine wichtige Grundlage für eine hohe Bevölkerungsdiversität. Exklusive Wohnungen werden genauso entstehen wie Wohnungen für Leute mit einem schmaleren Budget. Attraktive Dienstleistungs- und Gewerbeflächen vervollständigen das Angebot. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof, zum Bushub und zu Carsharing-Angebo-

ten ermöglicht autoarmes Wohnen und entlastet das Verkehrsnetz der Gemeinde. Ich bin überzeugt, dass Ebikon mit diesem Projekt an Attraktivität gewinnt, insbesondere auch für Neuzuzüger – und nicht zuletzt für gute Steuerzahler.

Daniel Gasser: Wir können einen neuen Dorfteil entwickeln, der das Zuhause für Familien, Singels, Paare und Senioren wird. Wo sich Gewerbebetriebe und Dienstleistungsfirmen ansiedeln können und wo sowohl für Quartierbewohner wie auch für ganz Ebikon eine attraktive Begegnungszone entsteht. Mit diesem Entwicklungsprojekt können wir das prognostizierte Wachstum von Ebikon kontrollieren – und in eine Richtung lenken, welche für den Bevölkerungsmix hoch attraktiv sein wird. Attraktiver Wohnraum und eine hohe Lebensqualität zieht eine Bevölkerungsschicht mit höherer Steuerkraft an – und davon kann die Gemeinde profitieren.

Und was passiert, sollte das Stimmvolk sich gegen dieses Entwicklungsprojekt auf dem Areal Weichle aussprechen?

Daniel Gasser: Wenn die Stimmbevölkerung sich gegen dieses Entwicklungsprojekt entscheidet, so blockieren wir wichtige Entwicklungsmöglichkeiten. Wie bereits erwähnt, wird für das Rontal ein beachtliches Wachstum während den nächsten Jahren prognostiziert. Ohne zusammenhängende, attraktive Lebensräume wird es schwierig, ein qualitatives Wachstum zu erreichen. Und ohne qualitatives Wachstum sind die Gemeindefinanzen ohne substanziel-

le Steuererhöhungen nicht mehr tragbar, bei einem Stillstand sind Liegenschaftsbesitzer kaum motiviert, in ihre Immobilien zu investieren und die Lebensqualität für die Bevölkerung nimmt als Folge ab.

Hans Peter Bienz: Ein tatsächlich sehr unattraktives Szenario. Ein Argument möchte ich aber noch anfügen: Überlegen Sie sich, was mit dem bestehenden Weichle Areal passiert, sollte das Projekt mit der Migros nicht weiterverfolgt werden können. Was für Aussichten haben wir dann für die Weichle? Studien haben gezeigt, dass der bestehende MParc mit seinen Strukturen kaum wirtschaftlich umgenutzt werden kann. Die einzigen Szenarien, die einigermaßen denkbar, aber kaum attraktiv wären, wäre die Weiterführung des MParc als Verkaufsfläche oder die Umnutzung als Logistikzentrum. Beide Szenarien sind wirtschaftlich betrachtet wenig interessant, da die Erträge aus dem Detailhandel und aus der Logistik niedrig sind – insbesondere im Vergleich zu Erträgen aus der Immobilienvermietung. Ausserdem führen beide Szenarien zu einem hohen Verkehrsaufkommen – etwas, was man in Ebikon stark versucht einzudämmen. Alternativen zur Nutzung der bestehenden Infrastruktur auf dem Weichle Areal gibt es also kaum. Ein Nein am 10. Februar 2019 würde konsequenterweise bedeuten, dass eine weitere Brache das Erscheinungsbild von Ebikon für Jahre prägen würde.