

«Das Wachstum erfolgt langsam»

Ebikon Das MParc-Projekt in Ebikon polarisiert. Weshalb kann man das erst 22-jährige Gebäude nicht einfach umnutzen? Walter Baumann, Bauchef bei der **Migros**, nimmt Stellung.

Interview: Roman Hodel

roman.hodel@luzernerzeitung.ch

Walter Baumann, es wird eng für die Vorlage an der Urne am 10. Februar. Hat die **Migros den Widerstand in Ebikon unterschätzt?**

Unterschätzt ist das falsche Wort. Als vor vier Jahren der Wechsel des MParcs in die Mall feststand, sind wir mit der Gemeinde zusammengesessen. Seither laufen die Planungen. Stets hörten wir, dass das Qube-Projekt die Entwicklungsziele von Ebikon unterstützt und am richtigen Ort sei. Bei der öffentlichen Mitwirkung im 2017 und bei der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans im letzten Frühling gab es nur ganz wenige Eingaben und kaum negative Rückmeldungen. Erst jetzt kommt Gegenwind.

Wie erklären Sie sich diesen?

Im Vordergrund stehen Wachstumsängste der Bevölkerung. Und die Frage, wie sich Ebikon weiterentwickelt.

Möglicherweise ist es nicht zufällig, dass Ihr Projekt diese Grundsatzfrage auslöst. Manche Ebikoner sind von der **Migros enttäuscht. Sie trauern dem MParc nach. Zudem ist der Grossverteiler Ankermieter der Mall. Und beim ursprünglichen Projekt hatte man der Bevölkerung ein Bad in Aussicht gestellt, das nicht gebaut wurde.**

Die **Migros** hatte mit dem ursprünglichen Projekt der Mall

nichts zu tun, wir sind nur Mieter. Ich verstehe, dass der MParc vermisst wird, die Umsatzzahlen waren aber rückläufig. Klar ist auch, dass bei unserem Projekt keine ausländischen Investoren in Frage kommen. Wir suchen Schweizer Partner, die unsere Werte und Ideen teilen.

Da dürften Sie mit Blick auf den allgemeinen Anlagenotstand sicher fündig werden.

Bloss: Im Moment wird in der Agglomeration Luzern so viel gebaut, obschon bei vielen Neubauprojekten die Vermietung harzt. Auch nehmen die Zuwanderung und das Wirtschaftswachstum ab – wozu auf Vorrat leer stehende Wohnungen bauen?

Das tun wir nicht. Geplant sind mehrere Etappen in zehn Jahren, die erste frühestens in fünf. Das Wachstum erfolgt langsam. Wer investiert, will keine Leerstände.

Die Gegner der Vorlage kritisieren, dass die **Migros mit dem MParc ein erst**

22-jähriges Gebäude rückbauen will. Wie erklären Sie einem Laien, warum das kein ökonomischer Unsinn ist? Wichtig: Es wird nur das sichtbare Gebäude zurückgebaut. Die Hälfte, drei Geschosse unter dem Boden, bleibt erhalten. Unsere Studie zeigte, dass sich die Gebäudestruktur nur für den Detailhandel eignet – dafür fehlt aber die Nachfrage. Für Büros und Wohnungen sind die Flächen zu

tief, es fällt zu wenig Tageslicht ein, und die Geschosshöhen sind mit bis zu sechs Metern zu hoch. Man müsste das Gebäude im grossen Stil umbauen. Einzig ein Lager wäre allenfalls möglich.

Warum also keine Nutzung als Lager?

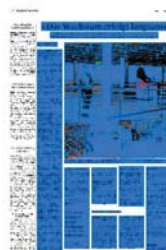
Es generiert mehr Verkehr, und vor allem wäre es nicht sinnvoll an dieser attraktiven Lage im Zentrum von Ebikon. Weil das Areal hervorragend an den ÖV angeschlossen ist, sieht der Masterplan der Gemeinde hier ein durchmischtes Quartier statt nur Gewerbe vor. Übrigens ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen rückläufig.

Ein Lager würde der **Migros vor allem zu wenig einbringen.**

«Bei einem Nein gäbe es eine Denkpause von fünf bis zehn Jahren.»

Walter Baumann

Leiter Bau/Immobilien
Genossenschaft **Migros** Luzern



Die Fläche mit einem Quartier aufzuwerten ist nachhaltiger als ein Lager, davon profitiert auch die Gemeinde langfristig.

Sie betonen immer, es gebe keinen Plan B. Das nehme ich Ihnen mit Blick auf die aktuelle Stimmung im Dorf nicht ab.

Es ist aber so. Wir entwickeln nicht zwei Varianten, denn wir glauben an das Qube-Projekt. Bei einem Nein gäbe es eine Denkpause von fünf bis zehn Jahren. Die Flächen im MParc würden wir zwischennutzen.

Hört man sich in der Bevölkerung um, so sind die anderen über 700 zurzeit geplanten Wohnungen in Ebikon – darunter etwa die Sagenmatt – viel weniger umstritten. Wie ärgerlich ist das für Sie?

Es gibt auch viele positive Stimmen. Bei Qube ist sicherlich das Hochhaus etwas Neues für Ebikon. In unserem Fall kann die Bevölkerung immerhin mitreden.

Das konnte sie aber beispielsweise beim St. Klemens auch – und bei der Sagenmatt wird

dies ebenfalls der Fall sein.

Bei uns kumulieren sich einfach mehrere Dinge. Die Wachstumsängste, aber auch die Grösse des Projekts, mit dem Hochhaus. Das polarisiert.

Niemand sagt, Sie müssen ein Hochhaus bauen.

Die Verdichtung wird auch gesetzlich gefordert und soll an gut erschlossenen Achsen geschehen, wie es beim Areal Weichle der Fall ist. Dank dem Hochhaus

gibt es im Quartier Platz für Grünflächen und Begegnungsorte. Zudem bietet es auch attraktiven, hochwertigen Wohnraum für gute Steuerzahler.

Wagen Sie eine Prognose für den 10. Februar?

Selbstverständlich hoffen wir auf ein Ja.

Zur Person

Walter Baumann ist Leiter Bau/Immobilien/Centermanagement bei der Genossenschaft **Migros** Luzern. Der 54-jährige Architekt ETH arbeitet seit fast 19 Jahren für den Grossverteiler.

WWW.

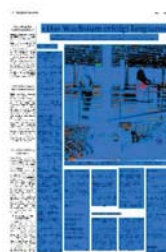
Weitere Bilder aus dem MParc: luzernerzeitung.ch/bilder

Gemeinderat empfiehlt ein Ja

Der Ebikoner Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, am 10. Februar ein Ja zum Bebauungsplan Weichle und zur Teilzonenplanänderung in die Urne zu legen. «Aus Überzeugung», schreibt er in einer Mitteilung. «Damit sich Ebikon geordnet, verdichtet, nachhaltig und verkehrstechnisch an bestens erschlossener Lage entwickelt.» Mit der Zonenplanänderung gewinne das Land an Wert, was der Gemeinde Zusatz-einnahme von 3,5 Millionen Franken beschert. Das Geld muss

sie per Gesetz in raumplanerische Tätigkeiten investieren. Der Bebauungsplan schaffe Rechtssicherheit. Das Rontal ist gemäss kantonalem Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt definiert.

Die zweite Vorlage am 10. Februar betrifft die redaktionelle Korrektur der Gemeindeordnung. Auch da empfiehlt der Gemeinderat ein Ja. Er erläutert beide Vorlagen an der Orientierungsversammlung am nächsten Dienstag, 22. Januar, 19.30 Uhr, in der Aula Wydenhof. (hor)



Oben: Walter Baumann, Leiter Bau/Immobilien bei der Migros Luzern, im leeren MParc. Unten: Zwar hätte es noch genügend Wägelchen zum Einkaufen, das Ladenlokal ist jedoch gesperrt – und wird teils als Lager benützt.

Bilder: Nadia Schärli (Ebikon, 11. Januar 2019)