

Droht Vitznau eine Steuererhöhung?

Verursacht durch das Siedlungsleitbild (SLB), das Fundament für die laufende Ortsplanung (Bau- und Zonenreglement (BZR-2021 + Zonenplan)).

Rückzonung von überbauten Grundstücken - potentiell teuer für die Vitznauer Steuerzahler.

Wird der Inhalt des Siedlungsleitbilds unverändert in die neue Ortsplanung überführt, kommt es in den Gebieten Schwanden, Teufibalm zur Rückzonung von zahlreichen bereits überbauten Parzellen. Das dürfte die Vitznauer Steuerzahler mit hoher Wahrscheinlichkeit teuer zu stehen kommen.

Aus rechtlicher Sicht stellt die Rückzonung von überbautem Bauland eine sog. materielle Enteignung dar. Das Gemeinwesen muss den Grundeigentümern eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts der betroffenen Grundstücke bezahlen. Für überbaute Grundstücke im Gebiet Schwanden gilt:

- durch eine rechtsgültige Privatstrasse erschlossen
- vom generellen gewässerschutzrechtlichen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst
- nach der aktuellen Gefahrenkarte 2012 keine «rote Gefahrenzone»
- keine Gestaltungsplanpflicht
- keine Ausnahmegewilligung erforderlich.

Die Entschädigungspflicht für überbaute Parzellen gilt auch dann, wenn man davon ausgeht, dass die heute rechtsgültigen Grundlagen (Zonenplan + BZR 1995) bei deren Erlass nicht bundesrechtskonform waren, z.B. wegen überdimensionierten Bauzonen. Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass die Eigentümer mit der Überbauung ihrer Parzellen in guten Treuen erhebliche Kosten aufgewendet haben und etwa das Gebiet Schwanden weitgehend überbaut ist und Siedlungscharakter aufweist.

Bei unüberbauten Parzellen ist die Situation weniger eindeutig.

Auch hier sind Entschädigungen wegen materieller Enteignung aber keineswegs ausgeschlossen.

FAZIT:

Bei der Rückzonung bebauter Parzellen in den Baugebieten Schwanden, Teufibalm (ca. 3 ha) muss die Gemeinde bei vorsichtiger Schätzung des Verkehrswerts von 500.- bis 1000.- Fr./m² einen Betrag von ca. 13 bis 26 Mio. Franken entschädigen. Das würde die Vitznauer Steuerzahler schmerzlich treffen. Vor zu grossen Hoffnungen in den kantonalen Ausgleichsfond ist zu warnen. Dieser Fond wird geäuft durch Erträge aus der sog. Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen. Die Mehrwertabgabe umfasst 20% des Mehrwerts und es können als Ersatz für die Abgabe vertragliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern erfolgen. Zudem wird der Kanton die vorhandenen Mittel nicht für eine einzige Gemeinde einsetzen. Es gibt im Kanton 21 Gemeinden mit Rückzonungsbedarf.

«Rote Gefahrenzonen» in der aktuellen Gefahrenkarte 2012.

Der Bund hat das Integrale Schutzkonzept (ISK) Vitznau anfangs 2019 vollumfänglich abgelehnt, da die Schutzmassnahmen unzulässige Eingriffe in einem durch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) geschützten Gebiet darstellen. Das bedeutet, dass die «roten Gefahrenzonen» die nächsten 15 Jahre im roten Gebiet verbleiben werden, respektive nicht bebaubar und nicht verdichtbar sind (ca. 17% des Baugebietes der Gemeinde Vitznau, ca. 8 ha). Kürzlich hat das Bundesgericht entschieden, dass selbst überbautes Land, welches in einer «roten Gefahrenzone» liegt, kein Baulandcharakter hat (Horloui). Zu entschädigen ist im Grundsatz lediglich ein landwirtschaftlicher Wert. In Vitznau könnten deshalb ca. 8 ha Bauland mit bloss minima-

ler Belastung der Steuerzahler rückgezont werden.

FAZIT:

Es ist sinnwidrig, dass überbaute Grundstücke in der Bauzone (Schwanden, Teufibalm) mit hohen Kosten rückgezont und gleichzeitig erhebliche Flächen in der «roten Gefahrenzone» belassen werden, obwohl Letztere in den nächsten 15 Jahren nicht überbaut, nicht verdichtet und praktisch entschädigungslos in eine Nichtbauzone überführt werden könnten. Genau das geht aber aus dem Siedlungsleitbild hervor.

Zonenfassungsvermögen und Rückzonungsbedarf in der laufenden Ortsplanung (BZR-2021 + Zonenplan).

Nach dem revidierten Raumplanungsgesetz gilt eine Ortsplanung als bundesrechtskonform, falls diese nicht mehr Land in der Bauzone belässt, als was in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich überbaut wird. Dabei hat der Kanton durch das Softwareprogramm «LUBAT» für Vitznau einen Rückzonungsbedarf von 17 ha errechnet. Nach Gemeindepräsident Imbach wäre der Kanton mit 12 ha Rückzonung zufrieden. Es ist klar, dass das «LUBAT» stark von den Eingabedaten abhängt. Die missliche Situation von heute ist unter anderem entstanden, weil in der Husen und anderen Orten mutmasslich nach dem später abgelehnten BZR-2017, anstelle des bezüglich Ausnutzungsziffer (AZ) bzw. Überbauungsziffer (ÜZ) wesentlich restriktiveren BZR-1995, gebaut wurde. Die rechtliche Zulässigkeit der Anwendung eines noch nicht rechtskräftigen BZR-2017 sei daher hier nicht behandelt. Das hat das Zonenfassungsvermögen dieser Gebiete real massiv nach oben getrieben und einen katastrophalen Rückzonungsbedarf gemäss «LUBAT» von 17 ha ergeben. Wie zahl-

reiche Urteile des Bundesgerichts zeigen, ist die Genehmigung einer Ortsplanung durch den Regierungsrat keine Garantie für die Bundesrechtskonformität. Es ist deshalb zu befürchten, dass das BZR-2021 Vitznau, genau wie seinerzeit das BZR-1984 Vitznau, wieder bundesrechtswidrig ist, da die Gemeinde nur 12 ha von 17 ha auszonen will. Nach dem Bundesgericht ist der Baulandbedarf in 15 Jahren als OBERGRENZE für die Bemessung der Bauzone zu verstehen.

FAZIT:

Vernunftorientierte Logik führt dazu, dass überbaute Grundstücke in bereits existierenden Baugebieten, wie Schwanden und Teufibalm in der Zone W1 (1-geschossige Wohnzone mit tiefer ÜZ) belassen werden sollten (ca. 3 ha), da bei einer Rückzonung der Gebiete in der «roten Gefahrenzone» der von LUBAT geforderte Wert von 17 ha selbst dann noch erreicht werden kann. Die Vorteile sind enorm:

- die neue Ortsplanung wird bundesrechtskonform und die Gemeinde gewinnt ihren Handlungsspielraum für die weitere bauliche Entwicklung von Vitznau zurück.
- die Vitznauer Steuerzahler werden nicht mit Entschädigungszahlungen in Millionenhöhe konfrontiert.
- die drohenden langfristigen Schulden-, sowie bundesrechtswidrigen Fallen könnten somit elegant umgangen werden.

Diesen Aussagen liegen detaillierte Rechtsgutachten zugrunde.

Pierre Villars
Erwin Nigg
Max Gut

P.S. Pierre Villars hat den Austritt aus der Ortsplanungskommission (OPK) gegeben, da er sich mit dem – dem Kanton bereits unterbreiteten – SLB nicht einverstanden erklären kann.