



POLITIK

Auch die Gemeinde Vitznau will Grundstücke rückzonen. (Bild: Wikimedia Commons/Fkmohr)

Diskussion um Rückzonungen

Wird das Bauen nicht gestoppt, hat Vitznau bald doppelt so viele Einwohner wie im Jahr 2000

🕒 7 min Lesezeit

27.10.2020, 05:00 Uhr

Im Kanton Luzern müssen viele Hektaren Land rückgezont werden. Der Fall «Vitznau» ist exemplarisch. Die Frage der Entschädigungspflicht wird in naher Zukunft die Gerichte beschäftigen. Es geht um Millionen.



Autor/in: Carlo Schuler

Die Gemeinde Greppen will Bauland in Landwirtschaftsland verwandeln. Für zwei Geschwister bedeutet das, dass ihre Grundstücke statt eine Million nur noch

einige tausend Franken wert sind ([zentralplus berichtete](#)).

Ärger um Rückzonungen gibt es auch in anderen Gemeinden. Mit Berichten und Inseraten in diversen Medien hatte sich das Holzbauunternehmen Strüby beispielsweise in diesem Frühsommer gegen das neue Siedlungsleitbild der Gemeinde Vitznau gewehrt. Vergeblich. Mit einem deutlichen Ja-Anteil von 68,5 Prozent stimmten die Vitznauer Ende Juni den Plänen des Gemeinderates zu. Gemäss dem neuen Leitbild soll das der Strüby AG gehörende rund 12'500 Quadratmeter grosse Grundstück im Gebiet Semli wieder zu Landwirtschaftsland werden.

— Anzeige —



Die Strüby AG ist ein Holzbauunternehmen mit rund 320 Mitarbeitenden und Produktionsstandort im luzernischen Root.

Parzelle für «mehrere Millionen Franken» gekauft

Die Strüby AG hatte die besagte Parzelle im Jahr 2018 nach eigenen Angaben für «mehrere Millionen Franken» erworben. In einem an alle Haushalte von Vitznau zugesandten Flyer schrieb CEO Pius Kneubühler vor der Abstimmung, es sei ihnen bekannt gewesen, dass die

Gemeinde den Auftrag habe, periphere und schlecht erschlossene Grundstücke auszuweisen. Das von der Firma erworbene Grundstück falle aber nicht unter diese Kategorien.

Auf Fragen will die Firma jetzt nach der Abstimmung nun aber nicht mehr eingehen. «Wir konzentrieren uns wieder auf unsere Arbeit. Sobald sich zu diesem Thema wieder etwas bewegt, werden wir dies kommunizieren.» In einem Zeitungsbericht liess sich CEO Kneubühler nach der Abstimmung aber dahingehend zitieren, dass man nicht aufgeben werde. Ziel sei es, dass die Parzelle in der Bauzone bleibe. Als zweite und «schlechtere Variante» nannte Kneubühler eine Entschädigung.

«Wenn die Gemeinde eine Rückzonung beschliesst, kann die betroffene Grundeigentümerin oder der betroffene Grundeigentümer im Schätzungsverfahren prüfen lassen, ob ein Anspruch auf Entschädigung aufgrund materieller Enteignung besteht.»

Herbert Imbach, Gemeindepräsident Vitznau

In einer Stellungnahme zum Flyer der Strüby AG hatte der Gemeinderat Vitznau darauf hingewiesen, dass gemäss dem neuen Raumplanungsgesetz des Bundes Bauland nicht mehr auf Vorrat gehalten werden dürfe: «Würde man in Vitznau alle heute noch eingezonten Wohnparzellen überbauen, hätten wir doppelt so viele Einwohner wie im Jahr 2000.» Die Rückzonungen kämen in Vitznau nicht überraschend. Beim Kauf im Jahre 2018 hätte es der Strüby AG laut Gemeinderat klar sein müssen, dass die Ortsplanung in Vitznau noch immer nicht den Anforderungen des neuen Raumplanungsgesetzes genüge.

Mindestens 12 Hektaren müssen rückgezont werden

Die Gemeinde müsse bis spätestens 2023 statt bisher 5,6 Hektaren neu mindestens 12 Hektaren Bauland rückzonen. Das sei spätestens seit Inkrafttreten des neuen kantonalen Richtplanes bekannt. Der Kauf der besagten Parzelle sei mit einem Risiko verbunden gewesen. Man könne argumentieren, dass die Gemeinde die Strüby AG nicht genügend auf dieses Auszonerungsrisiko hingewiesen hatte, stellte der Gemeinderat in seinem Schreiben fest. Um gleich nachzuschieben: «Allerdings handelt es sich bei der Firma Strüby um ein professionelles und erfahrenes Bau- und Immobilienunternehmen, das den Kauf einer Parzelle sorgfältig zu prüfen hat.»

Im Kanton Luzern müssen 67 Hektaren rückgezont werden

Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes ist im Jahr 2014 in Kraft getreten.

Es verlangt die haushälterische Nutzung des Bodens. Die revidierte Richtplanung des Kantons Luzern trat 2015 in Kraft. Sie setzt die Vorgaben des Bundes um, unter anderem mit der Erarbeitung einer Rückzonungsstrategie. So wurde festgestellt, dass in Vitznau die Bauzonen stark überdimensioniert sind. Nebst Vitznau ist dies aber auch in 20 weiteren Luzerner Gemeinden so der Fall. Insgesamt müssen im Kanton Luzern 67 Hektaren Land rückgezont werden.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement liess diese Rückzonungsstrategie von einem unabhängigen Experten überprüfen. Kürzlich orientierte das BUWD, dass das entsprechende Gutachten die Strategie des Kantons stütze. Gemäss Judith Setz, stellvertretende Leiterin Kommunikation beim BUWD, komme das Rechtsgutachten zum Schluss, dass der Kanton das Raumplanungsgesetz des Bundes zurückhaltend und pragmatisch umsetze. Bei der Prüfung der Rückzonungen sei die Verhältnismässigkeit ein Kriterium gewesen, erklärt Pascal Wyss vom BUWD. So müsse nicht rückgezont werden, wenn rechtskräftige Gestaltungs- oder Bebauungspläne oder eine Baubewilligung vorliegen. Dies auch dann nicht, wenn dies raumplanerisch eigentlich angezeigt wäre. «Eine Rückzonungspflicht lebt aber dann wieder auf, wenn diese Pläne oder Bewilligungen verfallen, ohne dass sie umgesetzt werden. Damit wird belegt, dass für die Bauzone keine Nachfrage besteht.»

Eine Rückfrage beim Kanton oder bei den Umweltverbänden hätte Anfang 2018 «sicher genügend Warnhinweise» ergeben. Die Käuferschaft hätte zumindest mit einer entsprechenden Absicherungsklausel im Vertrag das Risiko minimieren können. «Weshalb auf diese in vergleichbaren Geschäften übliche Absicherung verzichtet wurde, ist uns nicht bekannt», hielt der Gemeinderat fest.

«Wenn die Gemeinde eine Rückzonung beschliesst, kann die betroffene Grundeigentümerin oder der betroffene Grundeigentümer im Schätzungsverfahren prüfen lassen, ob ein Anspruch auf Entschädigung aufgrund materieller Enteignung besteht», erklärt der Vitznauer Gemeindepräsident Herbert Imbach auf Anfrage. Die Luzerner Gemeinden würden bei den Rückzonungen kein finanzielles Risiko tragen.

«Ein gewisser Vorentscheid ist gefallen»

Dafür sei per 1. Januar 2018 im Planungs- und Baugesetz des Kantons der Mehrwertausgleich eingeführt worden. Kernstück ist dabei ein kantonaler Fonds. Dieser wird durch die neue Mehrwertabgabe gespiesen, welche bei Einzonungen anfällt.

Kann die betroffene Firma – wie vom CEO erhofft – tatsächlich darauf setzen, dass die besagte Parzelle vollständig in der Bauzone bleiben wird? Zweifel scheinen angebracht. «Mit dem Siedlungsleitbild ist ein gewisser Vorentscheid gefallen, der für die Behörden verbindlich ist», erklärt Pascal Wyss, Leiter des Rechtsdienstes des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) des Kantons Luzern. «Folglich dürften sowohl der Regierungsrat wie auch die Gerichte dieses stark berücksichtigen.»

Kanton: «Nur in einer Minderheit der Fälle Entschädigung»

Ist davon auszugehen, dass der Kanton in einem solchen Fall eine finanzielle Entschädigung ausrichten muss? «Die Frage der Entschädigung hat die Schätzungskommission – und anschliessend das Gericht – zu beurteilen», sagt Pascal Wyss. «Das BUWD geht aber davon aus, dass die zu grossen und als Rückzonungsflächen eruierten Bauzonen nur in einer Minderheit der Fälle zu einer Entschädigung führen werden.»

Ähnlich äussert sich auf Anfrage Lukas Kistler, Mediensprecher des Bundesamtes für Raumplanung: «Es empfiehlt sich bei jedem Kauf von Bauland genau abzuklären, welche Planungsabsichten das zuständige Gemeinwesen in Bezug auf die fragliche Parzelle hat.» Die Anforderungen, die erfüllt sein müssen, damit ein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung besteht, seien sehr hoch. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts bestimme diese Anforderungen.

Entscheidend: War die ursprüngliche Planung bundesrechtskonform?

Samuel Kissling ist Leiter Recht bei EspaceSuisse, dem Verband für Raumplanung. Er sagt, die Frage der Entschädigungspflicht infolge einer Rückzonung sei nicht einfach zu beantworten. Es gebe eine umfassende Rechtsprechung zu solchen Fällen. So spiele es nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine entscheidende Rolle, ob die ursprüngliche Planung bundesrechtskonform war oder nicht. Wenn die ursprüngliche Nutzungsplanung bundesrechtskonform war, handle es sich um eine sogenannte «Auszonung». Hier seien die Anforderungen an die Entschädigungspflicht wesentlich tiefer; das heisst, eine Entschädigung werde in den meisten Fällen gesprochen.

Eine «Nichteinzonung» liege hingegen vor, wenn ein Grundstück einer Nichtbauzone zugewiesen wird, um erstmalig den Anforderungen des RPG zu entsprechen. Dies bedeute, dass das Grundstück zuvor in inhaltlicher oder verfahrensmässiger Hinsicht nicht bundesrechtskonform eingezont war. Hier gehe es um Nutzungspläne, die aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des RPG im Jahr 1980 stammen und auf alten kantonalen oder kommunalen Bauzonendefinitionen beruhten. «Von Nichteinzonungen spricht man gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch auch bei der Anpassung von Nutzungsplänen, die unter dem geltenden RPG erlassen wurden, aber die bundesrechtlichen Vorschriften materiell nicht einhalten.»

Dies sei dann der Fall, wenn ein Nutzungsplan das Baugebiet vom Nichtbaugebiet nur ungenügend trennt und klar überdimensionierte Bauzonen aufweist. Diese Voraussetzungen habe das Bundesgericht vor kurzem in einem Fall aus der Luzerner Gemeinde Dagmersellen (Urteil BGer 1C_275/2018 vom 15.10.2019) bejaht. Solche Nichteinzonungen seien – von wenigen Ausnahmen abgesehen – entschädigungslos. Im Sinne einer Faustregel könne festgehalten werden, dass Nichteinzonungen in der Regel entschädigungslos hinzunehmen sind und Auszonungen in der Regel zu einer Entschädigungspflicht des Gemeinwesens führen.

*Du bist noch kein Möglichmacher? Als Möglichmacherin kannst Du zentralplus unterstützen.
[Mehr erfahren.](#)*

[Startseite](#) › [Politik](#) › [Wird das Bauen nicht gestoppt, hat Vitznau bald doppelt so viele Einwohner wie im Jahr 2000](#)

