

Bei Rückzonung gibt's kaum Geld

21 Gemeinden müssen Land rückzonen. Die Chancen, entschädigt zu werden, stehen für die Betroffenen schlecht.

Niels Jost

Es ist dicke Post, welche zahlreiche Luzerner Grundeigentümer in den letzten Wochen von ihrer Gemeinde erhalten haben. Denn ihr Grundstück muss aufgrund der übergeordneten Gesetze von Bund und Kanton rückgezont werden. Das heisst, es wird von der Bauzone in die Landwirtschafts- oder in die Grünzone umgezont; ein Gebäude darf darauf nicht mehr gebaut werden – das Land verliert damit an Wert.

Total müssen 67,25 Hektaren Land in 21 Gemeinden rückgezont werden (Ausgabe vom 31. Januar). Das Thema ist emotional – und bewegt auch die Politik. Die Kantonsräte Urs Marti (CVP, Zell) und Armin Hartmann (SVP, Schlierbach) haben nun je eine Anfrage dazu eingereicht. Letzterer wollte etwa wissen, wie viele der Grundstücke überhaupt die Bedingungen erfüllen, für eine Entschädigung in Frage zu kommen. Die Antwort der Regierung fällt für die Betroffenen ernüchternd aus: «Das dürfte nur für eine Minderheit aller rückgezonten Flächen der Fall sein.»

Strenge Richtlinien bei Recht auf Entschädigung

Weiter schreibt der Regierungsrat, dass bei Entschädigungszahlungen stets der Einzelfall beurteilt werde. Die Entscheidung liege schliesslich bei der Schätzungskommission oder allenfalls bei den Gerichten. Dabei werde geprüft, ob es sich beim rückgezonten Land um eine materielle Enteignung handle. Nur dann habe man allenfalls Anspruch auf eine Entschädigung. Allerdings betont der Regierungsrat auch hier, dass nach bisheriger Rechtssprechung der Gerichte die Voraussetzungen für eine Entschädigung aufgrund einer materiellen Enteignung «hoch» sind. Konkret müssten folgende drei Bedingungen erfüllt sein:

– Das Grundstück ist überbaubar oder durch die Kanalisation grob erschlossen.

– Das Grundstück liegt «weitgehend» im überbauten Gebiet.



Bei Rückzonungen von Bauland geht es um Emotionen – und sehr viel Geld.

Symbolbild: Keystone

– Für die Erschliessung und Überbauung des Grundstücks hat der Eigentümer schon «erhebliche Kosten» aufgewendet.

Wie der Regierungsrat geht auch Armin Hartmann davon aus, dass nur wenige Grundstücke all diese Kriterien erfüllen. Er kritisiert daher die «bisherige restriktive Rechtssprechung». Hartmann: «Aus juristischer Sicht gibt es nichts zu bemängeln, doch ich erhoffe mir bei der Umsetzung eine faire Entschädigung für all jene Grundeigentümer, welche ein Anrecht darauf haben.» Wie viel man für ein rückgezontes Stück Land erhält,

So können sich Grundeigentümer wehren

Grundeigentümer, deren Land rückgezont werden muss, können sich auf juristischem Weg dagegen stemmen. Die Rückzonungen werden grundsätzlich im Ortsplanungsverfahren der Gemeinde umgesetzt. In diesem Verfahren können sich Betroffene mehrfach wehren:

- Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat nach der Ortsplanungsrevision
- Verwaltungs- und/oder Bundesgerichtsbeschwerde gegen den Regierungsratsentscheid
- Einsprache gegen allfällige kommunale Planungszone
- Einsprache während der öffentlichen Auflage der Ortsplanung

Doch die Praxis zeigt: Diesen langen, juristischen Weg müssen Grundeigentümer nicht zwingend gehen. Möglich ist, dass die Gemeinde mit den Betroffenen vorgängig eine Einigung findet und allenfalls Ersatzzahlungen oder Realersatz leistet. (jon)

kann nicht generell gesagt werden. Im Einzelfall wird geklärt, welchen Wert das Grundstück vor der Rückzonung hatte, verglichen mit dem Wert, welchen das Grundstück als «blosses» Landwirtschaftsland aufweist.

Die Land-Preise unterscheiden sich von Gemeinde zu Gemeinde und je nach Lage stark. Auf Anfrage heisst es beim Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), dass erschlossenes Bauland in einer Luzerner Landgemeinde schnell mal zwischen 400 und 1000 Franken pro Quadratmeter kosten kann. Der Wert von Landwirtschaftsland hingegen liegt bei wenigen Franken bis höchstens 50 Franken pro Quadratmeter.

«Wertverlust von bis zu 95 Prozent möglich»

Diese Zahlen zeigen: «Die Einbusse für betroffene Eigentümer ist massiv», sagt Christian Marbet, Präsident der Zentralschweizer Sektion des SVIT. «Man kann durchaus von einer Reduktion des Landwertes von bis zu 95 Prozent sprechen.» Marbet betont aber auch, dass es durchaus Gründe gibt, wieso bestimmte Grundstücke zurückgezont werden. «Die Rückzonungen erfolgen üblicherweise nur dann, wenn die jeweiligen Eigentümer nicht innert «nützlicher Frist» ein Bauprojekt in die Wege leiten oder in Aussicht stellen. Oft sind es Personen, welche das Land eher als Kapitalanlage halten.» Zudem komme es bei solchen Grundstücken auch deshalb nicht zu einem Bauprojekt, weil es sich nicht um Land an einer guten Lage handle oder andere Probleme bestehen, wie beispielsweise eine fehlende Erschliessung oder ein Waldabstand. «Wenn nämlich die Lage gut wäre und die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit stimmen, wäre normalerweise schon längstens jemand bereit, ein Projekt zu realisieren», so Marbet.

Gemeinden tragen keine Kosten

Bei all jenen Grundstücken jedoch, welche die Entschädigungskriterien erfüllen, dürften die Wertverluste schnell im sechs- oder siebenstelligen Bereich liegen. Das Geld für die Entschädigungen stammt aus einem kantonal verwalteten Fonds, der durch die sogenannte Mehrwertabgabe gespeist wird und dereinst 110 bis 140 Millionen Franken schwer sein soll. Die Gemeinden tragen also keine Kosten. Gemäss dem Kanton sind zwar schon Mittel in den Fonds geflossen, doch es werde noch mehrere Jahre dauern, bis eine «substanzielle Auflösung» erreicht worden ist.

Diebe ergaunern Ware im Wert von 112 000 Franken

Luzern Ein tüchtiges Trio war da am Werk: Drei Männer machten sich bis zu ihrer Festnahme Ende Januar 2017 in den Kantonen Aargau, Luzern und Solothurn an Mehrfamilienhäusern zu schaffen. In 13 von 15 Fällen mit Erfolg. Erbeutet haben sie in gut sieben Wochen ein Deliktsgut in der Höhe von insgesamt rund 112 000 Franken. Sichergestellt wurden etwa zahlreiche Halsketten, Ohrstecker und eine Damenarmbanduhr.

Ein Weissrusse, möglicherweise der Kopf der Bande, ist nun vom Luzerner Kriminalgericht rechtskräftig verurteilt worden. Unter anderem wegen gewerbs- und bandenmässigen Diebstahls, mehrfacher Sachbeschädigung, mehrfachen Hausfriedensbruchs und rechtswidrigen Aufenthalts kassiert der 40-Jährige eine Gefängnisstrafe von 4 Jahren und 6 Monaten. Angerechnet werden ihm 925 Tage, die er bereits abgesessen hat. Zudem wird der Weissrusse, der sich derzeit im vorzeitigen Strafvollzug befindet, für zehn Jahre des Landes verwiesen. An Geschädigte aus der Region hat er mehrere tausend Franken Schadenersatz zu bezahlen. Auch die Gerichtskosten von knapp 23 000 Franken werden ihm überwälzt.

Hotelzimmer an der Autobahn als Zentrale

Die Einbrecher gingen stets gleich vor: Ihr Hauptquartier war ein Hotelzimmer nahe der Autobahn im Kanton Solothurn. Von dort aus steuerten sie Mehrfamilienhäuser in eher abgelegenen Quartieren an. Die Objekte hatten sie zuvor ausgespäht. Meldete sich nach dem Klingeln niemand, betreten sie das Haus – falls nötig auch gewaltsam.

Vom Beschuldigten, der offenbar nie eine Ausbildung absolviert hat, gehe «eine beachtliche kriminelle Energie» aus, so das Gericht. Der verheiratete Vater einer Tochter, mehrfach einschlägig vorbestraft, scheint kein einfacher Zeitgenosse zu sein: Im Strafverfahren zeigte er sich unkooperativ, verweigerte konsequent die Aussage.

Im Juli 2016 war der Weissrusse vom kantonalen Amt für Migration aus Luzern ausgewgrenzt worden. Dass er dagegen versties, konnte ihm mehrfach nachgewiesen werden, etwa aufgrund von DNA-Spuren an den Tatorten. Weiter wurde er im Dezember 2016 auf der Zugstrecke Hochdorf-Gelfingen beim Schwarzfahren erwischt. Bestätigt ist auch, dass sich der Beschuldigte damals mit dem Handy über den Antennenstandort Ermensee ins Schweizer Mobiltelefonnetz eingewählt hatte.

Evelyne Fischer

ANZEIGE

FDP
Die Liberalen



Roger Erni in den Stadtrat
Der Steilpass für Kriens

erni-kr.ch

Jetzt ist Zeit für Rotscher – mit Freude und Überzeugung.



Artin Fuga, Kriens – Einwohnerratskandidat, Familienvater, Fuga Parkett und Bodenbeläge

Diese Woche im

ANZEIGER
LUZERN

«Es braucht keine Vaterfigur»

Beat Züsli und Martin Merki erklären im Interview, weshalb sie der bessere Stadtpräsident sind, ihre Position zum Kanton und weshalb die Stadt keinen Stadt Vater mehr braucht.

LUZERNER MONATSMARKT

Mittwoch, 4. März 2020

An der Bahnhofstrasse und auf dem Jesuitenplatz

stadtluzern.ch

Brand: Mutter und Kind evakuiert

Beromünster Gestern Morgen ist in einer Wohnung eines Zweifamilienhauses in Beromünster ein Feuer ausgebrochen. Ein Bewohner konnte sich über das Hausdach in Sicherheit bringen, schreibt die Luzerner Staatsanwaltschaft in einer Mitteilung. Eine Mutter und ihr 4-jähriges Kind wurden von der Feuerwehr Michelsamt und von der Feuerwehr Region Sursee aus dem Gebäude evakuiert.

Alle drei geretteten Personen wurden vom Rettungsdienst 144 zur Überprüfung ihres Gesundheitszustandes ins Spital gebracht. Die Brandursache ist noch offen. Branddetektive der Luzerner Polizei haben die Ermittlungen aufgenommen. (zfo)

Kantonsstrasse wird saniert

Triengen Auf der Kantonsstrasse in der Gemeinde Triengen, im Strassenabschnitt Grund bis Hubel, werden Einzelmassnahmen und bauliche Reparaturen ausgeführt. Die Arbeiten starten am Montag, 9. März, und dauern voraussichtlich bis Ende Mai 2020, wie die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur gestern mitteilte. Nebst Erneuerung von Entwässerungsleitungen und Schachtdeckungen werden auch Reparaturen am Belag durchgeführt.

Der Verkehr wird während der Bauzeit einspurig geführt und mittels Lichtsignalanlage oder Verkehrsdienst geregelt. Es kann laut Mitteilung zu Wartezeiten kommen. Die Arbeiten sind witterungsabhängig. (zim)

Seilziehen um SNB-Millionen

Finanzdirektor Reto Wyss will das Geld der Nationalbank zur Konsolidierung verwenden – zum Unmut der Linken.

Dominik Weingartner

Es sind erfreuliche Nachrichten, die den Kanton Luzern gestern aus Bern erreicht haben: Die bereits Anfang Januar verkündeten Ausschüttungen von 64 Milliarden Franken von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) verdoppeln sich für Luzern fast auf 127,8 Millionen Franken für dieses Jahr.

Laut Finanzdirektor Reto Wyss (CVP) ist dies der höchste Betrag, den der Kanton Luzern im Rahmen der normalen SNB-Ausschüttungen je erhalten hat. Nur Anfang der Nullerjahre, als die SNB im grossen Stil Gold verkaufte und ein Teil des Erlöses den Kantonen zukommen liess, habe es mehr Geld gegeben. Mit einer Ausschüttung in dieser Höhe habe man nicht rechnen können, so Wyss.

Schuldenreduktion um 100 Millionen Franken

Doch was macht der Kanton nun mit dem unverhofften Geldsegen? Für Finanzdirektor Wyss ist klar: «Mit den zusätzlichen Geldern sollen die Kapitalbasis des Kantons gestärkt und Schulden abgebaut werden.» Im Budget 2020 ist eine Nettoverschuldung von 179 Millionen Franken budgetiert. Mit dem zusätzlichen SNB-Geld könnten «rund 90 bis 100 Millionen Franken» abgebaut werden, so Wyss. «Das wäre ein grosser Schritt.»

Anders sieht das die SP: «Wenn der Kanton trotz Negativzinsen weiterhin prioritär Schuldenabbau betreibt, verliert



Geldsegen aus Bern: Der Kanton erhält 127,8 Millionen Franken von der Nationalbank. Symbolbild: Keystone

SNB-Ausschüttungen an den Kanton Luzern

2020	127,8 Millionen
2019	63,9 Millionen
2018	63,9 Millionen
2017	55,2 Millionen
2016	32 Millionen
2015	64 Millionen
2014	0
2013	32 Millionen

Quelle: Kanton Luzern

er viel Geld», sagt Kantonsrat Michael Ledergerber (Luzern). Zudem verpasse es der Kanton, die Luzerner Wirtschaft zu stützen, die sich «angesichts des Corona-Virus mit grossen Risiken konfrontiert» sehe. Statt Schuldenabbau fordern die Sozialdemokraten einen Strauss an Massnahmen: Entlastung von Einzelpersonen bei der Prämienvorbereitung, eine Weiterbildungsoffensive für von Kurzarbeit Betroffene, Entlastung

der Gemeinden bei den Ergänzungsleistungen sowie die Einführung eines Klimafonds.

Klima: Wyss will auf Planungsbericht warten

Finanzdirektor Wyss dagegen mahnt zur Zurückhaltung: «Einmaliges Geld soll man nicht für wiederkehrende Ausgaben verwenden», sagt er. Der Kanton könne nicht damit rechnen, dass die SNB-Ausschüttungen in den nächsten Jahren in einer ähnli-

chen Grössenordnung erfolgen würden. Und zur Forderung nach einem Klimafonds sagt er: «Zurzeit wird zum Klima ein Planungsbericht erstellt. Liegt dieser vor, können Massnahmen definiert und Mittel gesprochen werden.» Es sei falsch, Geld zu verteilen, bevor eine «vertiefte politische Diskussion» darüber stattgefunden habe, so Wyss.

Verbesserung der Investitionsfähigkeit

Rückendeckung erhält der Regierungsrat von seiner Partei. CVP-Präsident Christian Ineichen fordert einen «beheutamen» Umgang mit den SNB-Millionen. «Begehrlichkeiten für neue Ausgaben in die eine oder andere Richtung sind verfehlt», sagt er. Stattdessen gelte es, die Finanzen zu konsolidieren und Schulden abzubauen. «Dies ermöglicht auch den geforderten Freiraum für die diversen anstehenden Grossinvestitionen im Kanton Luzern», so Ineichen. Gemeint mit den Grossprojekten sind damit unter anderem die neue zentrale Verwaltung in Emmen oder das geplante Sicherheitszentrum in Rothenburg, die in den nächsten zehn Jahren realisiert werden sollen.

Auch Reto Wyss sagt, dass die SNB-Millionen wichtig seien für die Verbesserung der Investitionsfähigkeit des Kantons. Zudem gebe das Geld «Vertrauen in der Bevölkerung, dass Luzern in der Lage ist, solche Grossprojekte zu realisieren», so der Finanzdirektor.

Freiamt

Acht Millionen für die neue Sinsler Umfahrung

Die Gemeinde Sins steht mit der Jahresrechnung und einem Cashflow von über 3 Millionen Franken gesund da.

Die Jahresrechnung 2019 der Gemeinde Sins schliesst mit einem Mehrertrag von 2,687 Millionen Franken ab, der zur Vorfinanzierung der Südwestumfahrung verwendet wird. Budgetiert worden war ein Mehrertrag und entsprechend die Einlage in die Vorfinanzierung von 473 300 Franken. Der hohe Mehrertrag sei hauptsächlich auf ausserordentliche Steuereinnahmen sowohl bei den Einkommens- und Vermögenssteuern als auch bei den Nach- und Strafsteuern zurückzuführen, hält der Gemeinderat fest.

Weitere Verbesserungen seien durch tiefere Beiträge an den Kanton für die Lehrerbesoldung und weniger Ausgaben für Sozialhilfe, aber auch durch verschiedene Minderaufwände in allen Bereichen entstanden.

22 Millionen Franken Kredit im Bau bewilligt

Die Selbstfinanzierung (Cash-flow) liegt aufgrund des guten Abschlusses mit 3,651 Millionen Franken ebenfalls über dem Budgetwert. In der Bilanz stehen 3,631 Millionen Franken aus kumulierten Überschüssen zur



Nordportal der Südwestumfahrung Sins: Die Gemeinde hat schon 8 Millionen Franken dafür bereit. Bild: Eddy Schambron

Deckung von künftigen Aufwandüberschüssen zur Verfügung. Die Vorfinanzierung der Südwestumfahrung beläuft sich aktuell auf 8,116 Millionen Franken.

Die Investitionsrechnung verzeichnet Nettoausgaben von 2,273 Millionen Franken. Die

Nettoschuld beträgt Ende Rechnungsjahr 5,505 Millionen Franken und hat gegenüber dem Vorjahr um 1,412 Millionen Franken abgenommen. Die Pro-Kopf-Verschuldung nahm entsprechend um 330 auf 1279 Franken ab. Der Selbstfinanzierungsgrad lag bei 160 Prozent.

2,6
Millionen Franken
beträgt das Plus der
Jahresrechnung 2019.

1279
Franken beträgt neu die
Pro-Kopf-Verschuldung
(-300 Franken).

Das Gesamtvolumen der bewilligten Kredite im Bau (Schulhaus Letten, Sportanlage Letten, Südwestumfahrung, Knoten Eichfeld, Flur- und Güterstrassen) beträgt 22 Millionen Franken und wird die Nettoverschuldung in Zukunft wieder negativ beeinflussen.

Zusätzliche Einnahmen und Spezialfinanzierung

Die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung verzeichnet wegen tieferer Ausgaben für Ingenieurhonorare und höherer Benützungsgeldern sowie

Rücküberstellungen nach Havariefällen einen Mehrertrag von 69 475 Franken, der als Einlage in die Verpflichtung verbucht wird. Für die GEP-Massnahmen wurden 764 056 Franken investiert, und es konnten 190 163 Franken Kanalisationsanschlussgebühren eingenommen werden. Das Nettovermögen verringert sich um den Finanzierungsfehlbetrag von 250 309 Franken und beträgt per Ende Jahr 5,556 Millionen Franken.

Das Abfall-Gesamtergebnis ist nach wie vor positiv

Der Ertragsüberschuss bei der Abfallwirtschaft liegt bei 15 770 (Budget: +22 300) Franken. Die sinkenden Preise für den Verkauf der verschiedenen Abfallarten – vor allem Alteisen und Karton – beeinflussten das Ergebnis negativ. Da jedoch auch weniger an kostenintensiven Abfallarten wie Sperrgut oder Bauschutt gesammelt wurde, ist das Ergebnis nach wie vor positiv. Das Nettovermögen beträgt per Ende des Jahres 2019 414 866 Franken.

Eddy Schambron

Murianer Hilfe für Burkina Faso

Muri Der reformierte Frauenverein Muri informiert am 4. März um 19.30 Uhr über sein Entwicklungskonzept im Centre St. Benoît in Burkina Faso, wo ein Schulzentrum für Kinder bedürftiger Familien entsteht. Brigitte Keusch, Gründerin des Vereins «Zukunft für Burkina Faso», berichtet im Saal der ref. Kirche Muri, Mailholzstrasse 24, von zehn Jahren Vereinsgeschichte sowie vom Aufbau des Zentrums. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, der Eintritt ist frei. (sez)

Betreuung für die Wanderwege

Sins Der Verein Aargauer Wanderwege betreut das Wanderwegnetz im Kanton Aargau und sucht nun im Gebiet Sins-Abtwil-Dietwil-Oberrüti-Mühlau einen Helfer oder eine Helferin für Kontrolle und Instandhaltung der Signalisation der Wanderwege sowie das Freischneiden der schmalen Wege an einigen Tagen im Jahr. Interessierte melden sich beim Verein Aargauer Wanderwege unter der Telefonnummer 062 723 89 63. (sez)