

Aus der Sicht der betroffenen Landbesitzer sind Rückzonungen immer falsch

■ *Stellungnahme der Gemeinde Vitznau zum Offenen Brief von «One» Vitznau*

Am 13. Februar 2022 entscheiden die Stimmberechtigten der Gemeinde Vitznau über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die Gemeinde Vitznau muss nach Vorgaben des Kantons Luzern sowie des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes die Bauzone um 12,64 ha verkleinern. Der Widerstand der betroffenen Grundeigentümer ist verständlich – andererseits sind Rückzonungen die einzige Möglichkeit, damit Vitznau eine bundesrechtskonforme Ortsplanung erhält, raumplanerisch wieder handlungsfähig wird und nicht unverhältnismässig weiter wächst.

Vitznau hat in den 1970er- und 1980er-Jahren sehr viel Bauland eingezont. Damals war der Zeitgeist ein anderer und die Gemeinde war froh, wenn überhaupt jemand baute. Die Nachfrage blieb allerdings trotz der tiefen Landpreise lange gering und so wurde viel Bauland praktisch «auf Vorrat» eingezont und blieb unbebaut. Der Zonenplan hielt bereits damals die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG von 1980) nicht ein, da gemäss diesem die Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre zu entsprechen haben. Verständlich oder auch nicht – auf jeden Fall haben es die früher bei der Gemeinde und dem Kanton verantwortlichen Instanzen unterlassen, freiwillig und rechtzeitig entsprechende Korrekturen vorzunehmen, obwohl dazu mehrmals Gelegenheit bestanden hätte.

Pflicht zur Reduktion von überdimensionierten Bauzonen
Nachdem die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahr 2013 auf Bundesebene angenommen wurde (Zustimmung in Vitznau mit Zweidrittelmehrheit), hat sich die Rechtslage völlig verändert.

Die Anforderungen an Bauzonen wurden deutlich verschärft. Neu enthält das Gesetz ausdrücklich eine Pflicht zur Reduktion von überdimensionierten Bauzonen. Der Kanton hat in der Folge seinen Richtplan überarbeitet und eine Rückzonungsstrategie erstellt. Vitznau gehört darin zu den 21 «Rückzonungsgemeinden» mit zu viel Bauland. Würden in Vitznau bis 2036 alle bisher eingezonten Bauparzellen überbaut, würde sich die Einwohnerzahl fast verdoppeln! Dies entspricht weder dem tatsächlichen Bedarf der nächsten fünfzehn Jahre, noch dem angestrebten Wachstum gemäss Siedlungsleitbild 2050, dem die Vitznauerinnen und Vitznauer 2019 deutlich zugestimmt haben.

Auch bestehende Bauzonen müssen dem Raumplanungsgesetz entsprechen

Jede Gemeinde muss gemäss RPG ihre Nutzungsplanung überprüfen und anpassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Bei der Überarbeitung eines Nutzungsplans müssen alle Bauzonen, einschliesslich der bereits bebauten, die Voraussetzungen des RPG erfüllen. Im Nachgang zur Ablehnung der Ortsplanungsrevision 2017 erliess der Regierungsrat am 24. April 2018 eine kantonale Planungszone in den Gebieten Schwanden, Teufibalm, Ächerli, Büel, Semli und Stacher/Grund/Büntli im Umfang von 12.64 ha. Die Ortsplanungskommission hat diese Gebiete überprüft und als Rückzonungsflächen bestätigt. Dies betrifft auch bereits teilweise bebaute Gebiete wie Schwanden und Teufibalm. Diese Gebiete erfüllen nach einhelliger Expertenansicht die gesetzlichen Vorgaben an eine raumplanungskonforme Bauzone nicht und müssen deshalb rückgezont werden. Dies um zu verhindern, dass hier noch weitere Wohnhäuser erstellt werden.

Bestehende Bauten profitieren von Bestandesgarantie

Die bestehenden Bauten und Anlagen profitieren jedoch von der erweiterten Besitzstandsgarantie. Die Eigentümer können ihr Haus also nicht nur unterhalten, sondern auch renovieren, umbauen, massiv erweitern und sogar

abbrechen und wiederaufbauen. Unbebaute Grundstücke können jedoch nicht überbaut werden. Das Bundesgericht weist darauf hin, dass vergleichbare Situationen jetzt schweizweit zunehmen, da zahlreiche Gemeinden ihre Bauzonen deutlich verkleinern müssen (vgl. Urteil Bger 1C_400/2018 vom 29.07.2019, Gemeinde Method VD, E. 2.2.1).

Es ist nachvollziehbar, dass sich betroffene Grundeigentümer gegen eine allfällige Rückzonung öffentlich engagieren und insbesondere auch entschlossen sind, den Rechtsweg zu beschreiten. Aufgrund bisheriger Urteile wäre es allerdings aus Sicht des Gemeinderats sehr überraschend, wenn die Rückzonung der Gebiete Schwanden und Teufibalm vom Bundesgericht aufgehoben würde.

Betroffene Grundeigentümer sollen gerecht entschädigt werden

Wird eine Rückzonung rechtskräftig, können die betroffenen Grundeigentümer eine Entschädigungsforderung bei der kantonalen Schätzungskommission stellen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert vor und nach der Rückzonung. Die Entschädigungen werden vollumfänglich aus dem vom Kanton bewirtschafteten Mehrwertabgabe-Fonds finanziert. Es ist deshalb falsch, wie teilweise behauptet wird, dass Entschädigungsforderungen mit Vitznauer Steuergeldern finanziert werden müssten.

Allerdings sind die Hürden für eine solche Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen gemäss der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung oft sehr hoch. Der Gemeinderat unterstützt deshalb die Anliegen der Motion Hartmann. Der Luzerner Regierungsrat wird darin aufgefordert, eine Rechtsgrundlage vorzulegen, mit der auch Härtefälle aus Rückzonungen entschädigt werden, welche nach Bundesrecht keinen Anspruch auf eine Entschädigung aus materieller Enteignung haben.

Keine Aufzonungen im Dorfzentrum

Die in Vitznau zur Verfügung stehende Bauzonenfläche wird kleiner, genügt aber für das voraus-

sichtliche Wachstum der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren. Voraussetzung ist jedoch, dass die Bauzonen zweckmässig ausgenutzt werden. Denn viele Grundstücke sind heute eher unternutzt, das heisst, sie schöpfen das bereits heute zugelassene Nutzungsmass nicht aus. Insbesondere in der Kernzone sind wesentliche Nutzungsreserven zu finden. In der Revision der Ortsplanung wurde daher auf Aufzonungen bzw. die Ausscheidung neuer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflichten verzichtet. Mit dem Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) wird deshalb auch keine «versteckte» Aufzonung ermöglicht, wie vereinzelt kritisiert wird.

Noch unbebaute Gefahrengebiete werden konsequent ausgezont

Die unbebauten und zugleich in der roten Gefahrenzone liegenden Grundstücke in Vitznau umfassen eine Fläche von rund 1.2 ha. Davon wird der Grossteil ebenfalls rückgezont. Die restlichen Grundstücke im geringen Umfang von rund 0.3 ha können aufgrund ihrer Lage mitten im Siedlungsgebiet und in der Bauzone nicht rückgezont werden. Sie werden dem Rückzonungsbedarf aber ohnehin nicht angerechnet, da auf ihnen ein Bauverbot gilt und sie somit keine Einwohnerkapazität vorweisen. Ein «Abtausch» mit den Bauzonen in den Gebieten Schwanden und Teufibalm, wie sie von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorgeschlagen wird, wäre deshalb auch rein rechnerisch nicht möglich.

Vitznau braucht eine raumplanungskonforme Ortsplanung

Rückzonungen sind eine der schwierigsten Aufgaben für eine Gemeinde und ziehen teilweise einschneidende Konsequenzen nach sich. Raumplanerische Kriterien lassen einen beschränkten Interpretationsspielraum zu. Dabei ist eine Interessenabwägung im Interesse der gesamten Gemeinde vorzunehmen. Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde auf der Basis des klar angenommenen Siedlungsleitbildes und den Ergebnissen aus den Workshops mit vielen Teilneh-

menden aus der Bevölkerung erarbeitet. Veränderungen gegenüber diesen breit abgestützten Grundlagen – um Einzelinteressen entgegenzukommen – wären demokratisch in keiner Weise legitimiert.

Der Gemeinderat hat zusammen mit der Ortsplanungskommission eine möglichst rechtsgleiche Behandlung aller Betroffenen auf der

Basis einer sachlichen Diskussion angestrebt. Negativ Betroffene haben selbstverständlich unabhängig von Zustimmung oder Ablehnung zur Vorlage das Recht, die zuständigen Gerichte anzurufen. Einzelinteressen können so auch weiterverfolgt werden, ohne dass die gesamte Gemeinde in ihrem Handlungsspielraum eingeschränkt wird.

Gemeinderat und OPK sind überzeugt, dass wir Ihnen mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung am 13. Februar 2022 eine raumplanungs- und bundesrechtskonforme Vorlage unterbreiten. Der Kanton hat in der Vorprüfung bestätigt, dass die Gemeinde Vitznau bei Annahme der revidierten Nutzungsplanung ihren Status als

Rückzonungsgemeinde verliert. Damit bleibt Vitznau handlungsfähig und baut künftig auf einer sicheren und klaren Grundlage.

Herbert Imbach,
Gemeindepräsident Vitznau

Greppen | Ein Blick zurück

Der frohe Schüler

Der Stich zur Illustration «Weihnachtsfeier» in der Wochen-Zeitung vom 7. Januar stammt von einem Vorsatzblatt einer Publikation aus dem «Cantonal-Schulbücher-Verlag» von 1840. Das Büchlein im Format von rund 12x13 cm mit 204 Seiten trägt als Titel «Der frohe Schüler». Der Titel ist natürlich noch weit entfernt vom Genderthema. Im Untertitel steht: «Eine Sammlung geeigneter Spiele und Gesänge zur Beförderung unschuldiger Erholung in Familie und Schule mit besonderer Rücksicht auf Jugendfeste».

Im ersten Teil kann man über die Zweckmässigkeit eines Jugendfestes lesen: «Dass der Mensch neben dem Ernste des Lebens sich auch freuen dürfe, wird kein Gesunder in Abrede sein. Gott selbst gab den unvertilgbaren Trieb dazu...». Der zweite Teil widmet sich einem «Geographisch-geschichtlich-vaterländische Schauspiel» über die Lage der 22 Schweizer Kantone, am Beispiel eines Jugendfestes in Büron von Pfarrer Staffelbach. Im dritten Teil werden Spiele beschrieben: A) Laufspiele (Katze und Maus, Ringziehen, Wettlaufen, Sacklaufen, Rührt Euch!, Klingelspiel, Nachtwache, Ringschlagen, Gänsedieb, Der neue Gärtner, Zuklingen, Herr Nachbar, Paarspringen). B) Plumpsackspiele (Das böse Ding, Das Häschen ist gebraten, Plumpsack-Verstecken, Kukursei, König ist nicht zu Haus, Drei Mann hoch, Jakobiner, Musikinstrumentenmacher). C) Blindspiele (Wer war's, Brüderchen wer klopft?, Wer bist du?, Jakob wo bist du?, Blinde Jagd, Topfschlagen, Blinder Marsch).



D) Ballspiele (Steht Alle!, Kreisball, Der Letzte stirbt). E) Zielspiel (Kegelwerfen, Reifewerfen, Blasrohr, Ringwerfen, Ringrennen). F) Turnspiele (Seilkampf, Seilspringen, Sprung im Seil). G) Sprechspiele (Fragen und Antworten, Jakob hat kein Brot im Haus, Schimmel verkaufen, Der Tierkundige, Wortfügung, Advokatenenspiel, Rechenmeister, Gerichtshof, Haber verkaufen, Reisespiel, Gebärden-Spiel). Insgesamt sind es 51 Spiele, mehrheitlich für Knaben und Mädchen «zulässig», vereinzelt nur für Knaben z.B. Sacklaufen, Seilkampf und Seilspringen. Seite 108 bis 110 sind Vorschläge für das Fest der Weihnachts-Bescherung. Im

vierten und letzten Teil folgen 50 Lieder mit Noten; sieben religiöse Lieder, 14 Vaterlandslieder und 29 Gesellschaftslieder. Das Jagdlied «Mit dem Pfeil, dem Bogen» hat die Grepper Schuljugend noch an der Waldweihnacht in den 1950er-Jahren gesungen. Auch wird hier die heute noch gesungene Volksweise «Ich hat einen Kameraden, ...» aufgeführt.

Auch wenn der Buchrücken lädiert und der vordere Buchdeckel lose ist, besitzt dieses Büchlein einen «Grepperischen» Eigenwert. Denn auf der Innenseite des Deckels hat der damals 12-jährige «Justus Pfrunder 1843» sich handschriftlich verewigt. Justus Pfrun-

der war der Sohn des damaligen Schulmeisters, welcher 1847 das Steinmatt-Haus erbaute, wo dann 1848 die erste Poststelle von Greppen eingerichtet wurde. Justus, kaum 18 Jahre alt, wurde dabei der erste «Postbesorger» von Greppen (siehe «Wendelsglocken» [1974], Seite 57). Glück hatte dieses Exemplar. Denn es gehörte ums Jahr 1965 im Schulhaus hart vor der Ofentür zum bereit gestellten Heizmaterial und wurde im letzten Moment gerettet. Gegenwärtig wird ein Büchlein von der gleichen Auflage in einem deutschen Antiquariat für 62.45 Schweizerfranken angeboten.