

«One» Vitznau- gemeinsam für eine gesetzeskonforme Ortsplanung

Vitznau ist eine der schönsten Regionen der Schweiz. Es ist ein Privileg, an diesem einmaligen Ort zu wohnen und ihn mit Touristen aus aller Welt zu teilen. Selbst der schönste Ort verliert jedoch seinen Wert, wenn mit dem Nachbarn oder in der Dorfgemeinschaft über wesentliche Fragen gestritten wird. Die zweite Auflage der Ortsplanungsrevision enthält einige Verbesserungen. Sie hat aber gravierende Mängel, ist rechtswidrig und teuer. Sollten diese Mängel nicht behoben werden, hat der aktuelle Revisionsvorschlag das Zeug, die Bevölkerung in Vitznau nach einer bereits einmal gescheiterten Vorlage gegeneinander zu bringen und sinnlose Kosten zu generieren. Auch würden damit vor dem Hintergrund der Rechtsverstösse bewusst Bundesgerichtsverfahren in Kauf genommen. Wollen wir das?

Was kann die Gemeindebehörde für den Erfolg tun?

Die Gemeindebehörde wie auch die Kantonsbehörde sollten garantieren, dass geltendes Recht eingehalten wird, und unnötige Kosten verhindern. Die lokale autonome Gemeindebehörde muss primär für die verschiedenen Interessen ihrer Bewohner einstehen, sehr wohl für eine attraktive Kernzone, aber genauso für die Wohnbauzonen mit ihren logistischen Herausforderungen. In der Regel vertritt die Gemeindebehörde beim Kanton die Interessen ihrer Bevölkerung.

Der Start der Neuplanung war unglücklich: Nach dem Scheitern der letzten Abstimmung wurde die über die nahe gelegenen Gebiete Schwanden und Teufibalm verhängte Planungszone verlängert, statt die Stimme der Bevölkerung nach der gescheiterten Vorlage ernst zu nehmen und die Revision ergebnisoffen neu zu überdenken.

Dass dies durchaus möglich ist, zeigt beispielsweise das angepasste Vorgehen zu der seit Jahrzehnten rechtlich geschuldeten Erschliessung der Landwirtschaft der Vorderberge und den nahe gelegenen Wohngebiete oberhalb Vitznau. Die Gemeindebehörde setzt sich unter ihrem Präsidenten seit einem Jahr dafür ein, den langwierigen Konflikt zu lösen. Das ist

überfällig und richtig. Diesen Geist, Probleme anzugehen, braucht es auch für eine annehmbare zweite Ortsplanung. Die Planungsfirma Metron, die bei der Ortsplanung federführend ist, scheint dies nicht erkannt zu haben. Sie postuliert die aktuelle Nutzungsplanung als einzig mögliche Lösung. Sie suggeriert darüber hinaus, dass die der Kernzone nahe gelegenen Wohngebiete eine materielle Enteignung hinzunehmen haben. Zwar sei die Entschädigungsfrage beim Kanton einklagbar, werde jedoch kaum erfolgreich sein. Eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde ist, für die einzelnen Rechte ihrer Bürger einzustehen, dazu gehört der Respekt vor jahrzehntealten Bestandesrechten der Betroffenen. Damit orientieren wir uns an demokratischen Grundwerten unserer Bundesverfassung.

Warum erfüllt die Neuauflage die Kriterien für eine annehmbare Ortsplanung nicht?

Argumente für Auszonungen müssen zwingend sein:

Das Argument, dass das Gebiet Schwanden verhältnismässig schlecht erschlossen ist und deshalb ausgezont werden soll, ist falsch. Das Kantonsgericht hat mit dem Urteil vom 19.10.2015 die Gemeinde verpflichtet, ihrer Erschliessungspflicht (Ausbau des Rigiweges) nachzukommen. Dies ist rechtlich geschuldet und unabhängig von einer Zoneneinteilung. Lange schon wurden die bestehenden Rechte der Bevölkerung im Schwanden und Teufibalm in der Vergangenheit ignoriert.

Auch die sogenannte «periphere Lage» kann kein Argument sein. Dies würde gegen das garantierte Verfassungsrecht der Gleichbehandlung verstossen; die Gebiete sind zentrumsnah und lagemässig vergleichbar mit anderen Gebieten wie Husen, Unter wilen, Ächerli, Seemli, Stacher, Schieberen.

Korrekte Anwendung der Kriterien für Bauzonen

Bestehende überbaute Zonen von guter Wohnqualität und ausserhalb der roten Gefahren-Zone dürfen nicht ausgezont werden, wenn es Alternativen gibt. Schwanden und Teufibalm wurden als Bauzo-

nen bereits zweimal vom Regierungsrat bestätigt, sind überbaut, liegen an bester Lage ausserhalb der Gefahrenzonen und sind für die Landwirtschaft nicht nutzbar. Sie erfüllen nachweisbar alle Kriterien einer Bauzone. Unverständlich ist jedoch, dass in der roten Gefahrenzone unbebaute und bebaute Flächen verbleiben, welche offiziell mit einem Bauverbot belegt sind. Zudem fehlt die Kalkulation der Folgekosten für die Realisierung der Schutzmassnahmen in diesen Gefahrenzonen, die bei falschen Planungsprioritäten entstehen.

Die Verfasser dieses Artikels setzen sich für ein vereintes Vitznau ein, für eine rechtskonforme Ortsplanung nach einfachen Prinzipien, welche die Einigkeit in Vitznau fördert. Die Verfasser sind der Meinung, dass die Ortsplanung diesbezüglich noch grundsätzliche Mängel aufweist und in ihrer aktuellen Form hohe unnötige Kosten für den Steuerzahler verursachen wird. Deshalb soll die neue BZO zwecks Behebung dieser Mängel zurückgewiesen werden, um aufwändige Gerichtsverfahren zu verhindern.

Andreas M. Blaser, Andrea Glanzmann, Belinda Gehrig, Bruno Gehrig, Bruno Marti, Carmen Blaser, Charlotte Pfister, Erwin Nigg, Fabian Wolfensperger, Helena Portenier, Jakob Höhn, Jack Säuberli, Jean-Daniel Plüss, Lothar Gramelspacher, Maria-Pia Säuberli, Martina Kaiser, Matthias Nüssli, Max Korner, Maya Wolfensperger, Michèle Wirz-Pedroletti, Pierre Villars, Priska Rich, Rolf Wirz, Stefan Barth.

Kostenfolgen müssen transparent sein

Es muss von der Gemeinde garantiert werden, dass Wertvernichtungen bei Auszonungen den Eigentümern ohne Wenn und Aber nach Parzellengrösse marktkonform entschädigt werden. Die Frage ist nicht, wie Entschädigungen bei

Auszonungen umgangen werden, sondern wie Auszonungskosten durch die Planung verhindert werden können. Es ist raumplanerisch widersinnig und kostspielig, bebaute Parzellen auszuzonen an Stelle von nicht überbauten. Das Raumplanungsgesetz sagt: «Stoppt die Zersiedelung und füllt Lücken bestehender Bauzonen» und nicht, entwertet bestehende Bauzonen durch Rückzonung.

Ländliches Dorfbild ?

Die vorgesehene Verdichtung in allen Bauzonen soll massiv sein und ländlichen Lebensraum mit Grünflächen enthalten. Die Planung ist jedoch darauf ausgerichtet ganz Vitznau grundsätzlich nach städtebaulichen Prinzipien zu überbauen. Die Aufzoning ist massiv. Die dazugehörigen notwendigen Infrastrukturen für die zunehmende Bevölkerung sind nicht ausgewiesen. In der neuen BZO wurden keine Grünzonen wie auch keine Grünflächenziffer vorgesehen.

Berechnungsgrundlagen müssen transparent sein

Die Verfasser dieses Artikels haben Berechnungsgrundlagen der Planung überprüft und festgestellt, dass sie teilweise falsch oder widersprüchlich sind, und bezweifeln, ob die neue BZO der speziellen Situation von Vitznau, als einem Bergdorf am See, gerecht wird. Die einzigartige geologische Struktur, Felsbänder, die bis ins Siedlungsgebiet reichen, Waldabstandsflächen, welche unbebaubar sind, verlangen eine spezifische Auslegung der kantonalen Vorgaben. Die LUBAT relevanten Zahlen sind zwingend nochmals zu überprüfen. Dies betrifft sowohl die Bauzonenberechnung, wie auch die Auswirkung des Zweitwohnungsanteils (>25%). Diese Berechnungen sind elementar, und es stellt sich die Frage, ob Vitznau überhaupt eine Auszonungs-gemeinde ist.

Juristische Konsequenzen

In der Nutzungsplanung fehlt die Transparenz über prozessuale Risiken. Es ist unabwendbar, dass die gravierenden Mängel der Vorlage zu mehreren Prozessen bis zum Bundesgericht führen werden.

Abstimmungsentscheide

Die Idee, die Abstimmung über die Gesamtrevision der Ortsplanung aufzuteilen, wäre gesetzeswidrig. Die Nutzungsplanung und die Rückzonungen bedingen einander. Sonst könnte man jederzeit willkürlich unliebsame Bauzonen auszonieren und andere einzonen. Das geht so nicht.

Liebe Stimmbürger

Nach der Informationsveranstaltung zur Nutzungsplanung vom 22.11.2021 sind wir klar der Meinung, dass der Gemeinderat der Planungsfirma den Auftrag geben muss, die Vorlage VOR der Abstimmung zu überarbeiten, denn sie ist in dieser Form gesetzeswidrig und teuer. Sollte die Vorlage ohne Behebung der Mängel zur Abstimmung kommen: Stimmt NEIN. Das Risiko der zweiten Auflage ist, die Planung trotz Mängel und Widersprüchen durchzuwinken, weil über das Thema schon lange diskutiert wird und jeder sich nur noch überlegt, ob er vom Resultat betroffen ist. Dies ist aber kein Rezept für die Entwicklung einer solidarischen Dorfgemeinschaft. Vitznau braucht für eine gesunde Weiterentwicklung eine gesetzeskonforme Abstimmungsvorlage und es besteht dieses Jahr die Zeit dazu, dies zu tun. Es bliebe sogar noch Zeit bis Ende 2023. Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

Anzeige

Für Wissensdurstige

Infoanlässe für Wissensdurstige und ihre Eltern

Samstag,
15. Januar,
10-12 Uhr

Schon morgen Samstag!

Freitag,
11. Februar,
19-21 Uhr

Chunnsch au is Gymi?

Teilnahme Anlässe nur nach Anmeldung (Telefon, E-Mail) und unter Einhaltung der geltenden Covid-Schutzmassnahmen. Bei verschärften Schutzmassnahmen werden Online-Infoanlässe durchgeführt. Individuelle Termine auf Anfrage. Änderungen vorbehalten. Aktuelle Infos: Website



Das Gymnasium Immensee ist eine Leistungsschule mit Topbetreuung.

Wir bieten bewährte Tagesschulstrukturen in einem sicheren Umfeld.

Bei uns hat jede Schülerin / jeder Schüler ein eigenes Aufenthalts- und Arbeitszimmer.

GYMNASIUM
IMMENSEE



Maturitätsschule mit öffentlichem Leistungsauftrag

Tagesschule und Internat

Erfolgreiche Lernformen

Zweisprachiger Unterricht



041 854 81 81

info@gymnasium-immensee.ch

Attraktive Inserateplattform für Veranstaltungen, Immobilien und Stellen.

Wochen-Zeitung