

# Wie Kleinparzellen Unruhe stiften

Der Kanton Luzern will 67 Hektaren Bauland zurückzonen. Für Betroffene wie Lorenz Räber platzt womöglich der Traum vom Eigenheim.

Reto Bieri

In Zukunft muss mit dem Boden haushälterisch umgegangen werden. Dazu hat das Schweizer Stimmvolk vor sieben Jahren klar Ja gesagt. Luzern ist einer der ersten Kantone, der die Rückzonen von Bau- in Landwirtschaftsland umsetzt. Ein emotionales Thema, bei dem Grundbesitzern Millionenverluste drohen. Anfang Jahr hat der Kanton bekannt gegeben, dass 21 Gemeinden Bauland rückzonen müssen, insgesamt rund 67 Hektaren. Betroffen sind etwa 900 Grundeigentümer.

Einer von ihnen ist Lorenz Räber. Zum neuen Raumplanungsgesetz hat der Seetaler 2013 Ja gesagt. Und wird nun selber von den Konsequenzen getroffen. Auf einer rund 700 Quadratmeter grossen Parzelle im Hitzkircher Ortsteil Gelfingen will der 41-jährige Familienvater ein Haus bauen. 2017 beauftragte er eine Architektin mit der Planung, das Baugesuch hat er Ende 2019 eingereicht. Die Gemeinde informierte ihn, dass sein Grundstück zur Rückzonung vorgesehen ist. «Ich bin aus allen Wolken gefallen», sagt Räber. Mehrfach suchte er das Gespräch mit der Gemeinde und dem Kanton. Vergeblich.

Räber reichte schliesslich eine Beschwerde beim Kantonsgericht ein. Ende Mai erliess die Gemeinde eine Planungszone und informierte ihn, dass das Baugesuch sistiert ist. Damit wurde auch die Beschwerde beim Kantonsgericht hinfällig. «Statt Baukosten fallen nun laufend Verfahrens- und Anwaltskosten an», ärgert sich Räber.

## Fehlendes Vertrauen in die Behörden

Die aktuell geltende Hitzkircher Ortsplanung wurde nach der Fusion 2009 in einem langwierigen Prozess erarbeitet und ist erst seit 2017 in Kraft. Räber kritisiert, dass sie nun bereits wieder über den Haufen geworfen wird. «Das widerspricht Treu und Glauben und zerrüttet das Vertrauen in die Behörden.» Obwohl die Gemeinde vorgeschlagen hatte, seine Parzelle in der Bauzone zu belassen, hat der Kanton dies abgelehnt, mit dem Argument, es bestünde keine bekannte Bauabsicht. Die Gemeinde habe den Entscheid des Kantons nicht angefochten. Räber spricht von «vorauselndem Gehorsam».

Die Gemeinde habe sich stark bei der Verwaltung und dem Regierungsrat



Auf diesem Grundstück in Gelfingen wollte Lorenz Räber ein Haus bauen. Doch das Bauland soll rückgezont werden.

Bild: Nadia Schärli (13. Oktober 2020)

für die betroffenen Grundeigentümer eingesetzt, entgegen der zuständigen Hitzkircher Gemeinderätin Rebekka Renz. Sie ist auch Mitglied der kantonalen Begleitgruppe für die Rückzonenstrategie. Neben Vitznau, Weggis und Flühl ist Hitzkirch eine der am stärksten betroffenen Gemeinden und muss 6,5 Hektaren rückzonen. Renz betont, noch sei kein Entscheid gefallen, der Ortsplanungsprozess laufe noch. Bis Ende August konnten die 35 betroffenen Hitzkircher Grundeigentümer Stellungnahmen bei der Gemeinde einreichen, 20 haben davon Gebrauch gemacht.

Dagmar Jans, Fachleiterin Raumplanung Rechtsdienst beim kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) bestätigt: Mit den betroffenen Gemeinden habe es mehrere Besprechungen gegeben. Sowohl die Rückzonenstrategie als auch die einzelnen Parzellen seien intensiv besprochen worden. «Dass sich Kanton und

Gemeinden nicht in jedem Fall einig wurden, ist dabei unvermeidbar.»

Für Lorenz Räber ein schwacher Trost. Zwar sei die Parzelle, die er von seinem Vater geerbt hat, schon lange eingezont. «Ich musste aber zuerst für den Bau sparen und wollte die Planung sorgfältig angehen.» Das Grundstück befindet sich am Dorfrand, ist aber eine Lücke in einer bestehenden Häuserreihe und voll erschlossen (siehe Grafik). «Der Verdacht liege nahe», so Räber, «dass man irgendwie auf die Zahlen kommen musste, weshalb unnötigerweise viele kleinere Einzelparzellen betroffen sind.»

## Experte: Kleinparzellen auszonen biete Angriffsfläche

Diese Einschätzung teilt Hansueli Remund. Der 76-jährige Sempacher hat jahrzehntelang als Raumplanungsexperte gearbeitet und viele Gemeinden in der Ortsplanung begleitet. Grund-

sätzlich hält er die Rückzonenstrategie für richtig. Remund pflichtet damit einem vor kurzem publizierten Gutachten des Luzerner Raumplanungsexperten Lukas Bühlmann bei. Dieser kommt zum Schluss, dass Luzern die Strategie moderat umsetzt (Ausgabe vom 10. Oktober). Remund: «Rund 90 Prozent der Auszonungen sind aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand nachvollziehbar.»

Bei einzelnen Gemeinden würden diese Areale aber nicht ausreichen, um auf die vom Kanton vorgegebenen Auszonungsflächen zu gelangen. «Die fehlenden Flächen werden dann zum Teil mit erschlossenen Kleinparzellen im Innern des Siedlungsgebiets aus mathematischen Gründen ergänzt. Das kann man tun, aber es bringt raumplanerisch wenig. Die Begründungen sind dürftig, stiften aber viel Unruhe im Gesamtverfahren. Ohne diese kleineren, umstrittenen Parzellen böte die Vorlage bedeutend weniger Angriffsfläche.»

Es sei nicht das Ziel, möglichst wenig Angriffsfläche zu bieten, sondern den Volkswillen bestmöglich umzusetzen, sagt Dagmar Jans. Es stimme nicht, dass die Flächen mathematisch ermittelt wurden. «Jede potenzielle Rückzonenparzelle wurde anhand von zehn Kriterien beurteilt. In der Gesamtbeurteilung kann eine Parzelle deshalb auch dann als Rückzonenfläche ermittelt werden, wenn sie voll erschlossen ist. Bei Bauzonen am Dorfrand in peripheren Ortsteilen wie Gelfingen werden die Kriterien strenger ausgelegt», so Jans.

Hansueli Remund bleibt skeptisch: «Der Kanton stellt sich auf den Standpunkt, dass Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision korrigiert werden können.» Man habe aber vielleicht zu wenig bedacht, dass dies auf Stufe Gemeinde viel schwieriger sei.

## Gemeindeautonomie verletzt, doch Gutachten stützt Strategie

Kritisch ist auch Urs Hofstetter. Der auf Baurecht spezialisierte Luzerner Anwalt vertritt in mehreren Gemeinden betroffene Eigentümer, darunter auch Lorenz Räber. «Der Kanton greift zu stark in die Gemeindeautonomie ein. Er darf grundsätzlich nur die Gesamtfläche an Rückzonen vorgeben. Wo diese vorgenommen werden, ist Sache der Gemeinden.» Dagmar Jans räumt ein, dies sei tatsächlich ein Eingriff in die kommunale Nutzungsplanung, einem Kernbereich der Gemeindeautonomie. «Das Gutachten von Bühlmann bestätigt aber, dass sich der Kanton mit seiner Rückzonenstrategie im rechtlich vorgegebenen Rahmen bewegt.»

Ob der Kanton zu stark in die Hitzkircher Autonomie eingreift, sehe man erst am Ende des Prozesses, sagt Rebekka Renz. Entscheidend sei, wie gross der Handlungsspielraum ist, den der Kanton den Gemeinden im weiteren Prozess einräumt. Der Kanton lässt die Tür zumindest einen spaltbreit offen. Jans sagt: «In einem sehr beschränkten Rahmen kann die Gemeinde im nun anstehenden Ortsplanungsverfahren weitere Argumente einbringen.»

## Wurden die Grundeigentümer rechtzeitig informiert?

**Rückzonen** Anwalt Urs Hofstetter sieht das Vorgehen des Kantons Luzern kritisch. Dieser habe es versäumt, die Grundeigentümer rechtzeitig über die potenziellen Rückzonen zu informieren. Mitte Juni 2018 setzte das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) jene 21 Gemeinden davon in Kenntnis, dass sie von Rückzonen betroffen sind. «Später eingereichte Baugesuche wurden nicht mehr bewilligt. Der Kanton begründet seine Strategie unter anderem mit der rechtsgleichen Behandlung der Betroffenen. Bewirkt haben die Behörden das Gegenteil», so Hofstetter. Während einige Grundeigentümer vorab Kenntnis von der drohenden Rückzonung hatten und rechtzeitig Baugesuche einreichen konnten, seien andere vom Entscheid überrascht worden.

Der Kanton spielt den Ball den Gemeinden zu: «Da die Nutzungsplanung in der Hoheit den Gemeinden liegt, ist es ihre Aufgabe, ihre betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu informieren», sagt Dagmar Jans vom BUWD. Man habe die Gemeinden entsprechend darauf hingewiesen.

Urs Hofstetter vertritt weiter den Standpunkt, jede Gemeinde als Einzelfall zu betrachten. Bei Fusionsgemeinden wie Hitzkirch oder Gemeinden wie Flühl, die mit Abwanderung zu kämpfen haben sowie bei Tourismusorten wie Weggis müsse man einen anderen Massstab anlegen. «In Weggis zum Beispiel sollte man die Baulandsituation überregional mit allen Seegemeinden abstimmen», sagt Hofstetter. Daraus ergebe sich mehr Spielraum für Weggis. (rbi)

