

Rückzonungsstrategie

Medienkonferenz

30. Januar 2020, 9.00 Uhr

Fabian Peter, Regierungsrat BUWD

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Vorgehen
3. Resultat
4. Folgen für die Betroffenen
5. Weitere Informationen
6. Fazit

Ausgangslage

Vorgaben Bundesrecht

- Vorgabe im **Bundesrecht** (Raumplanungsgesetz)
 - **deutliche Zustimmung** mit rund 2/3 Mehrheit des Schweizer Stimmvolkes, in Luzern überdurchschnittlich hohe Zustimmung (Abstimmung 2013)
 - **Stopp der Zersiedelung**
 - kantonale Richtpläne sind innert fünf Jahren anzupassen
- Regierungsrat passte 2015 den kantonalen Richtplan an, den der Kantonsrat 2015 und der Bundesrat 2016 genehmigten (**KRP 2015**)

Ausgangslage

Wichtige Grundlagen

- Konkrete **Vorgabe** im Raumplanungsgesetz (Art. 15 RPG)
 - Bauzonen sind auf **15 Jahre** zu dimensionieren
 - **Überdimensionierte** Bauzonen sind zu reduzieren
- KRP 2015, Aufgabe S1-8: **Auszonungen** (Kriterien, Vorgehen)
- KRP LU 2015, Aufgabe S1-9: Erarbeitung einer kantonalen **Rückzonungsstrategie** (Frist: 30. April 2019)

Ausganglage

Rückzonungsstrategie

- **Rückblick**
 - bereits nach Einführung RPG waren in den 1980/90er Jahren massive Rückzonungen erforderlich
 - auch damals grosse Widerstände, viele Rechtsmittelverfahren
- **Ziel der aktuellen Rückzonungsstrategie**
 - **Umsetzung** Volksauftrag und Vorgaben KRP
 - **Rechtssicherheit** statt Blockade
 - **verhältnismässige** Lösungen (Kriterien statt Zahlen)
 - **Entwicklung** in betroffenen Luzerner Gemeinden weiterhin ermöglichen (genügend Reserven selbst bei hohem Bevölkerungswachstum)

Ausgangslage

Rechtsprechung Bundesgericht

- **Blockade** verhindern
 - Umsetzung der Vorgaben in Art. 15 RPG (also der Rückzonungen), bevor in Ortsplanungen **wieder neue Bauzonen** (an zentralen Lagen) vorgesehen werden können
 - Umsetzung der Vorgaben in Art. 15 RPG (also der Rückzonungen), sonst Gefahr, dass keine **Baubewilligungen** mehr erteilt werden können

- Nutzungsplan mit überdimensionierten Bauzonen muss angepasst werden, bevor ein Quartierplan (vergleichbar mit Gestaltungsplan) erlassen (2015 Mollens) oder ein Quartier erschlossen wird (Voraussetzung für Baubewilligung, 2016 St. Niklaus und 2019 Dallenwil)
- Nochmalige Prüfung im Baubewilligungsverfahren, ob Nutzungsplan RPG-konform (2016 Bregaglia)

Vorgehen Methodik

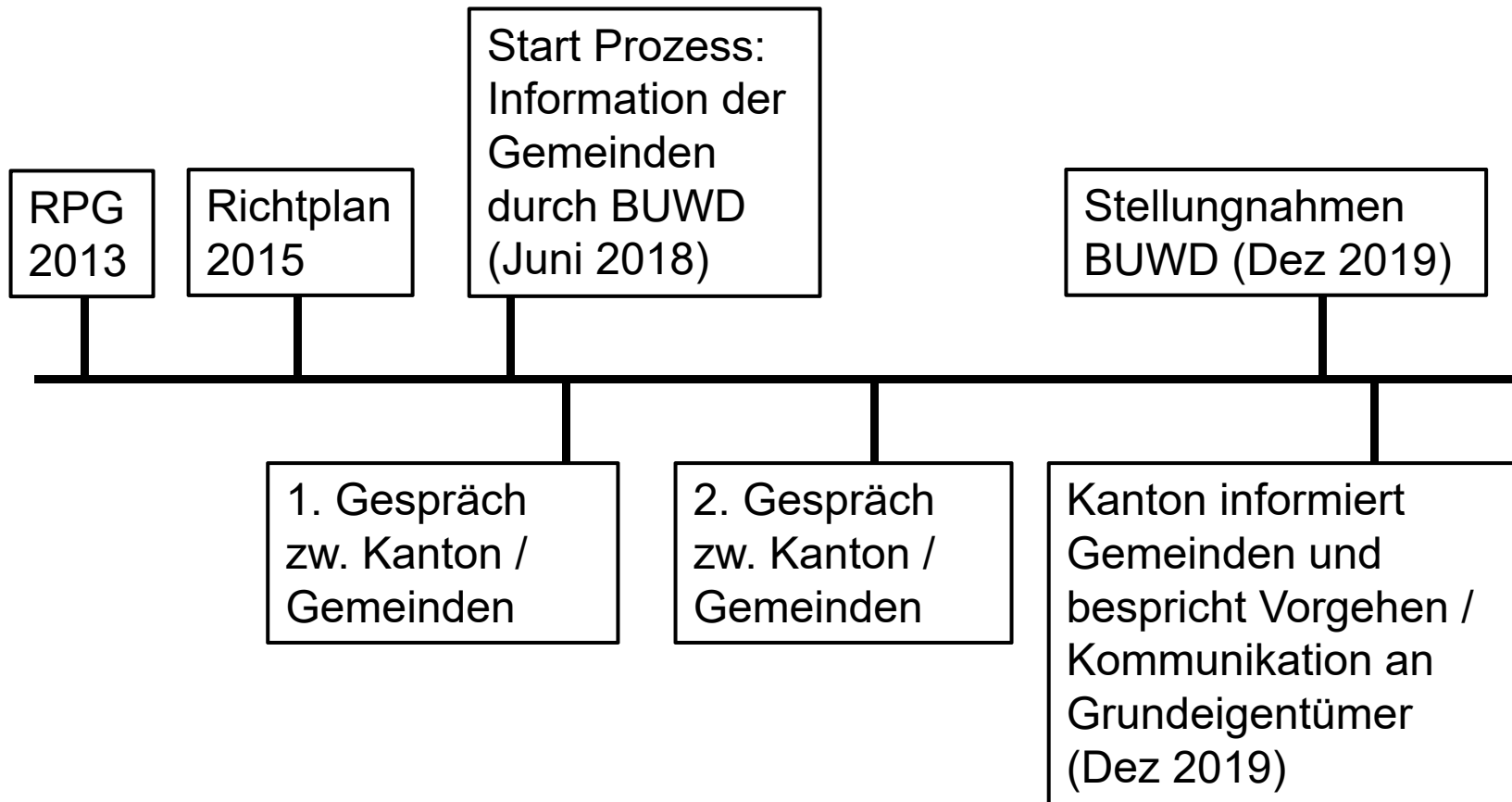
- Anwendung des **Bevölkerungswachstumsszenarios hoch** (gemäss Bundesamt für Statistik BfS)
 - rechnerisch ermittelte Fläche für Rückzonungen: 170 ha
 - erlaubt in Rückzonungsgemeinden immer noch Entwicklung in den kommenden 15 Jahren
- Aber: Kanton setzt Rückzonung nicht rechnerisch um, sondern beurteilt aufgrund von **Kriterien** (Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit) → Es bleiben ca. **67 ha**; bei weiteren ca. **17 ha**: Rückzonung zurzeit nicht verhältnismässig, aber später wieder zu überprüfen
- Betroffen sind **21** Gemeinden

Vorgehen Methodik

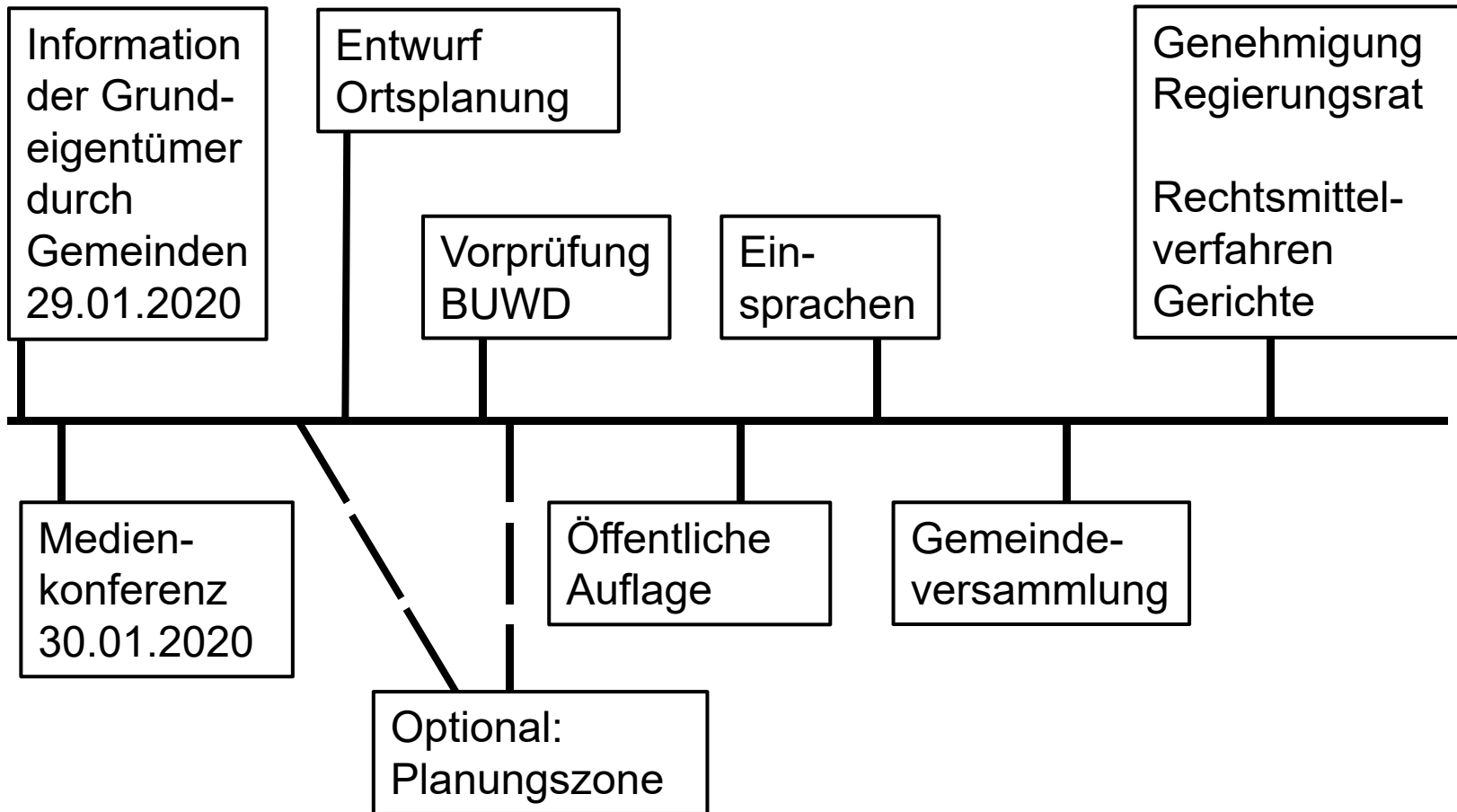
Kriterien

- Raumplanerische Zweckmässigkeit
 - unüberbaute Bauzone
 - Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone
 - Erschliessung
 - tatsächliche Bebaubarkeit
 - etc.
- Verhältnismässigkeit
 - Bauzonendauer
 - bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan
 - etc.

Vorgehen Übersicht bisheriger Prozess

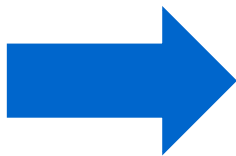


Vorgehen Übersicht zukünftiger Prozess



Resultat Betroffene Gemeinden

- Aesch
- Altbüron
- Altwis
- Büron
- Entlebuch
- Ermensee
- Escholzmatt-Marbach
- Flühli
- Greppen
- Hitzkirch
- Mauensee
- Rain
- Reiden
- Rickenbach
- Roggliswil
- Schwarzenberg
- Triengen
- Vitznau
- Wauwil
- Weggis
- Zell



21 Gemeinden → ca. 67 Hektaren

Folgen für die Betroffenen Rolle Kanton – Gemeinden

- Kanton geht von hohem Bevölkerungswachstumsszenario aus und setzt das RPG so um, dass aus seiner Sicht die Mindestanforderungen des Bundes erfüllt sind.
- Handlungsspielraum der Gemeinden war klein:
 - Gemeinden haben sich für Grundeigentümer eingesetzt, wollten möglichst wenig rückzonen.
 - Gemeinden wurden im Prozess angehört, der Kanton hat jedoch die potenziellen Rückzonungsflächen abschliessend festgelegt.
- Konsequente Umsetzung: Die definierten potenziellen Rückzonungsflächen sind vor Überbauung freizuhalten.
- Die nächste Abstimmung steht an: Initiativen Luzerner Kulturlandschaft → diese gehen noch viel weiter.

Folgen für die Betroffenen **Schwieriger Prozess**

Schwieriger Prozess sowohl für **Gemeinden** wie auch betroffene **Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**.

Gründung einer Begleitgruppe im November 2019:

- Escholzmatt-Marbach: GP Fritz Lötscher
- Hitzkirch: GR Rebekka Renz
- Reiden: GR Willi Zürcher
- Vitznau: GP Herbert Imbach

→ Begleitung im Prozess (Abstimmung Kommunikation, Mitentwicklung von Merkblättern, Musterschreiben etc.)

Folgen für die Betroffenen Begleitgruppe

Escholzmatt-Marbach (GP Fritz Lötscher)

- Für die betroffenen Gemeinden ist es wichtig, nebst Vorgaben auch Unterstützung vom Kanton zu erhalten. Darum Gründung einer Begleitgruppe sehr zweckmässig.
- Oft diametrale Ansprüche von Grundeigentümern und Schutzverbänden → pragmatische Beurteilungen von Gemeinden und Kanton erforderlich.
- Dass BUWD-Stellungnahmen detailliert und klar sind, kann für den Gemeinderat auch eine gewisse Erleichterung darstellen im weiteren Prozess.
- Sehr anspruchsvolle Umsetzung. Erwartung, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bereit sind, den Volkswillen umzusetzen.

Folgen für die Betroffenen Begleitgruppe

Hitzkirch (GR Rebekka Renz)

- Z.T. grosses Unverständnis (Vorwurf: GR setzt sich zu wenig für Bürger ein) → GR hat sich für Grundeigentümer eingesetzt, allerdings praktisch kein Spielraum möglich.
- Kanton ist streng mit den Vorgaben, Ziel ist jedoch eine Gleichbehandlung aller Betroffenen (Gemeinden und Grundeigentümer).
- Belastung auch im anschliessenden Ortsplanungsverfahren → emotionaler Prozess.

Folgen für die Betroffenen Begleitgruppe

Reiden (GR Willi Zürcher)

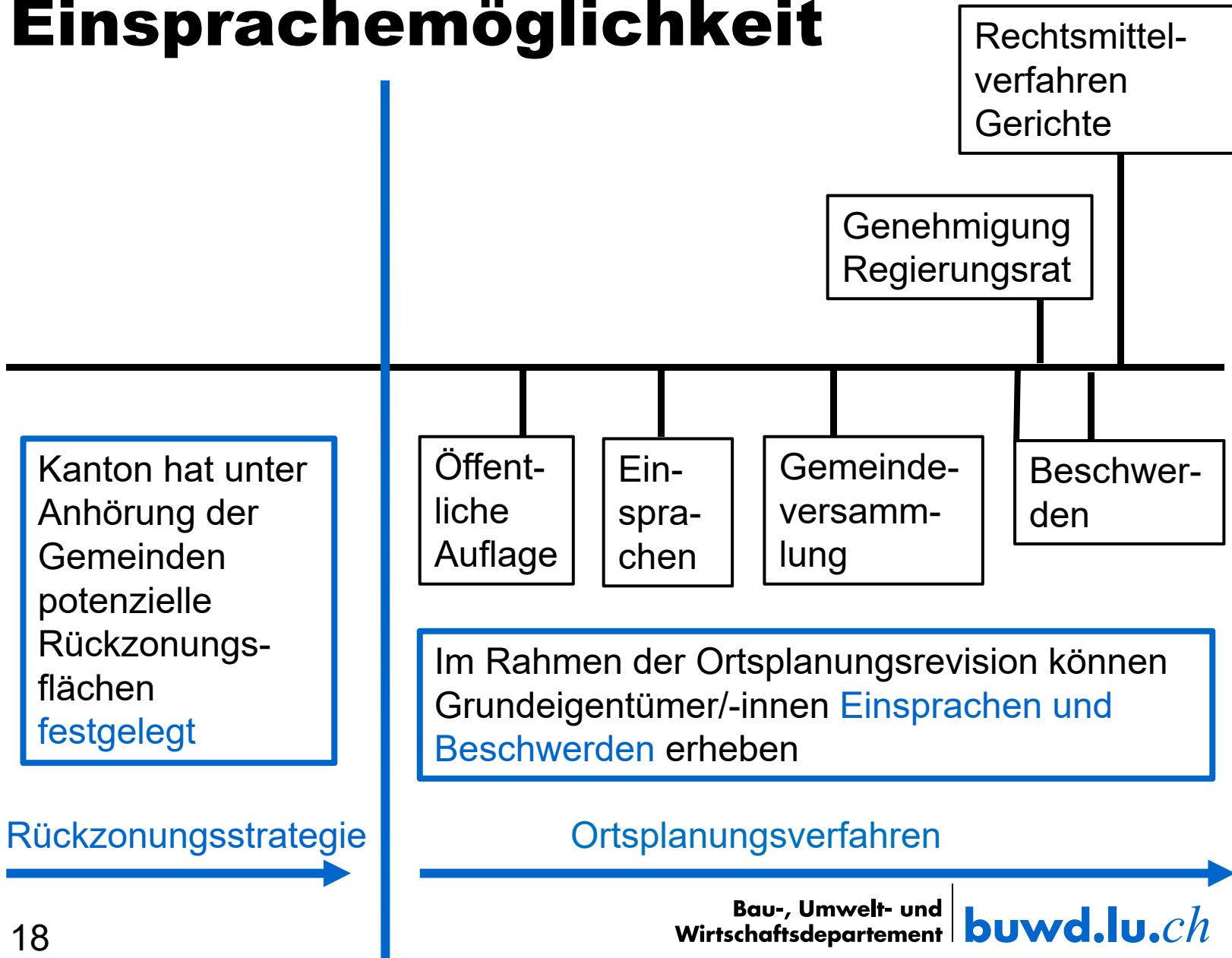
- Rückzonung ist kein Wunschjob, es ist aber die Pflicht der Gemeinden, die Rückzonungen zusammen mit dem Kanton umzusetzen.
- Gleichbehandlung der betroffenen Gemeinden und Grundeigentümer ist zentral.
- Baugesuchssistierungen notwendig, aber natürlich schwierig zu vermitteln.
- Nach durchgeführten Rückzonungen → Schaffung von neuem Gestaltungspielraum an zentralen Lagen der Gemeinde ist sehr wichtig.
- Alle beklagen sich über das Wachstum, aber niemand will freiwillig auf Bauzonen verzichten.

Folgen für die Betroffenen Begleitgruppe

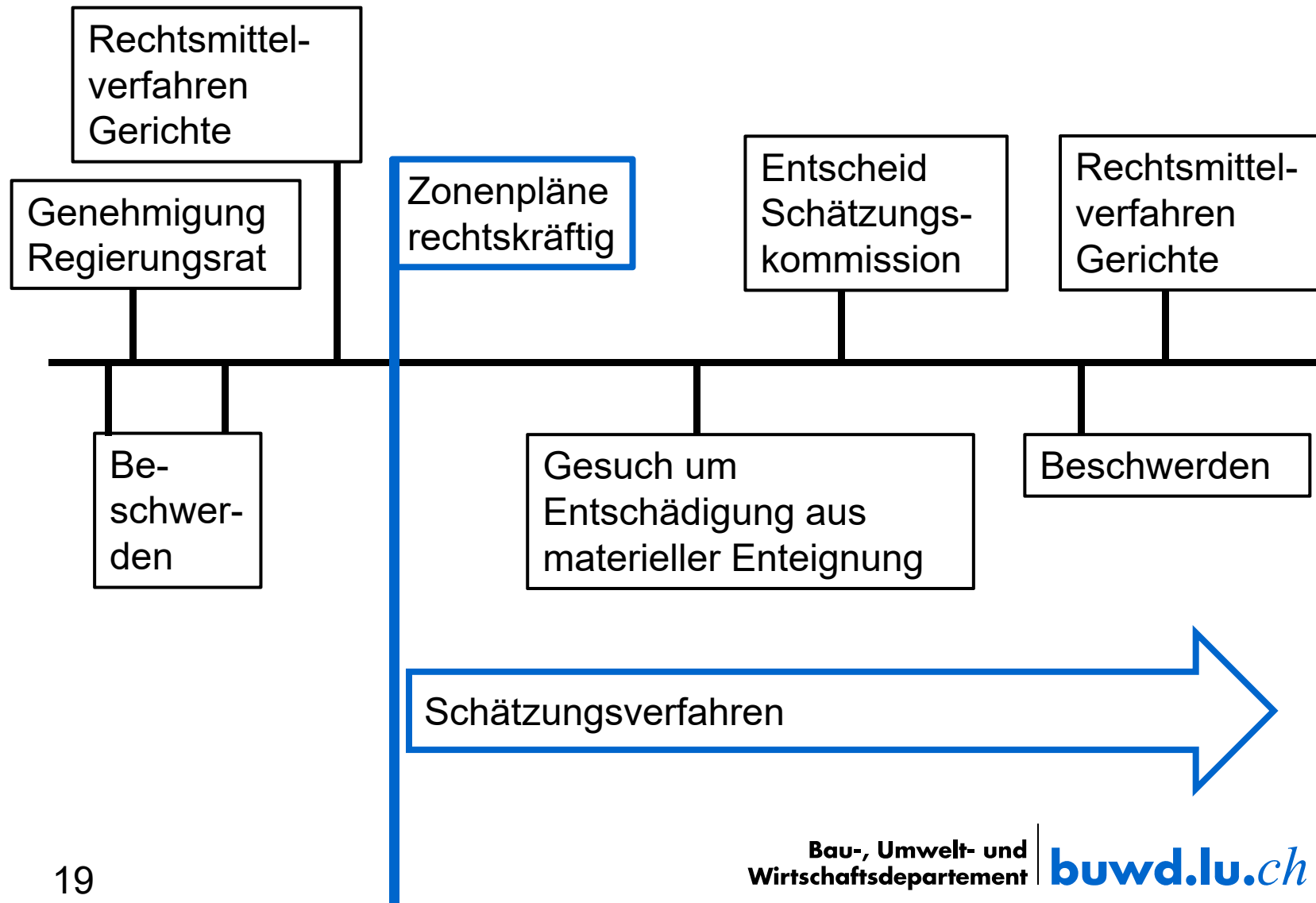
Vitznau (GP Herbert Imbach)

- Verhinderung von Blockaden und RPG-konforme Ortsplanung anstreben.
- Neues Verständnis nötig: Eine Bauzone besteht nach neuem RPG nicht für ewig, sondern muss innert 15 Jahren für bauliche Zwecke genutzt werden, andernfalls Rückzonung (oder Kaufrecht durch Gemeinde zwecks Bekämpfung der Baulandhortung).
- Im ganzen Prozess gibt es unterschiedliche Sichtweisen: Den einen (z.B. Verbänden) geht die Rückzonung zu wenig weit, für die anderen (z.B. betroffene Grundeigentümer) wird zu viel rückgezont.

Folgen für die Betroffenen Einsprachemöglichkeit



Folgen für die Betroffenen Frage der Entschädigung



Folgen für die Betroffenen

Frage der Entschädigung

- **strenge Rechtsprechung** Bundesgericht
(aktuell: Dagmersellen 15.10.2019/1C_275/2018)
- Voraussetzungen für Entschädigung aus materieller Enteignung:
 - Grundstück ist grob erschlossen und von einem generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst
 - beim Grundstück handelt es sich um eine Baulücke (liegt im weitgehend überbauten Gebiet) und
 - Grundeigentümer/-in hat für Erschliessung/Bebauung schon erhebliche Kosten aufgewendet (Vertrauensschutz)
- allfällige Entschädigung wird aus Mehrwertfonds finanziert

Weitere Informationen

Webseite mit Fragen-/Antwortenkatalog

<https://baurecht.lu.ch/rueckzonung>

Inhalt:

- Fragen- und Antwortenkatalog
- Merkblätter
 - Rückzonung im Kanton Luzern
 - Entschädigungen bei Rückzonungen
 - wegweisende Rechtsprechung zur Rückzonungsstrategie
- Unterlagen Medienkonferenz

Weitere Informationen

Kommunikation zu künftigen Fragen

- Die weitere Umsetzung der Rückzonungen erfolgt in den Ortsplanungsrevisionen.
- Kommunikationshoheit liegt bei den Gemeinden → Kanton ist Auskunftsstelle bei Fragen zu generellen Aspekten der Rückzonung, jedoch nicht bei Fragen zu einzelnen Flächen (Zuständigkeit der Gemeinden).

Fazit

Keine Blockade

- Rückzonung **unterstützt**:
 - Entwicklung auch in Rückzonungsgemeinden (**Verhinderung Blockade**)
 - **haushälterischen Umgang** mit dem Boden
 - **Zersiedlungsstopp**
- Von rund 570 ha unüberbauten Bauzonen (Stand Ende 2018) dürften voraussichtlich rund **67 ha** rückgezont werden, das sind also **rund 12%**
→ **Kriterien statt Zahlen!**
- **Rechtsmittelverfahren** absehbar, Entschädigungen nur in wenigen Fällen

Fazit

Stopp Zersiedlung

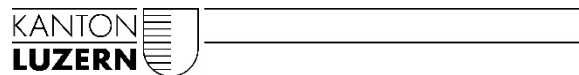
- Zersiedlungsstopp ist Kernanliegen der Bevölkerung
→ setzt einzelne Anliegen der Initiativen Luzerner Kulturlandschaft bereits um
- Initiativen Luzerner Kulturlandschaft gehen viel weiter
- Haushälterischer Umgang mit Fruchtfolgeflächen und Siedlungsflächen (vom Bund vorgegebene Kontingente) → Handlungsspielraum für Kanton und Gemeinden bleibt gewahrt
- Emotionaler und schwieriger Prozess für alle Betroffenen
- Dank an Gemeinden für Zusammenarbeit

LUZERN



Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15

Postfach 3768

6002 Luzern

Telefon 041 228 5155

buwd@lu.ch