



Regierungsrat

Luzern, 14. Februar 2020

## ANTWORT AUF ANFRAGE

**A 108**

Nummer: A 108  
Protokoll-Nr.: 179  
Eröffnet: 16.09.2019 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

### **Anfrage Urs Marti und Mit. über Rückzonungen in Gemeinden Marti Urs und Mit. über Rückzonungen in Gemeinden**

Zu Frage 1: Welche Gemeinden müssen wie viel Bauland rückzonen (Liste)?

Von den gemäss Artikel 15 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) erforderlichen Reduktion von überdimensionierten Bauzonen sind insgesamt 21 Gemeinden des Kantons Luzern mit total ca. 67,25 ha potenziellen Rückzonungsflächen betroffen. Davon sind ca. 50,9 ha der Landwirtschaftszone zuzuweisen, bei den anderen ca. 16,35 ha besteht ein gewisses Ermessen für die Gemeinde bei der Zuweisung (Grünzone, Landwirtschaftszone oder eine andere nicht für Wohnzwecke bebaubare Zone). Weitere ca. 17,2 ha sind ebenfalls potenzielle Rückzonungsflächen, bei denen aber in der Regel aufgrund einer weniger als 10 Jahre bestehenden Bauzone oder beispielsweise einer gültigen Sondernutzungsplanung eine Rückzonung vorläufig nicht verhältnismässig ist. Nach Ablauf einer vorgegebenen Frist und einer Nichtrealisierung von Bauvorhaben ist die Rückzonung erneut zu prüfen und allenfalls vorzunehmen.

Eine detaillierte Liste mit den Flächen pro Rückzongemeinde wird vom Kanton nicht veröffentlicht, denn die diesbezügliche Kommunikationshoheit liegt bei den betroffenen Gemeinden.

Zu Frage 2: Weshalb wurde die Forderung der Rückzonung den entsprechenden Gemeinden erst im Juni 2018 kommuniziert, nachdem dies 2015 beschlossen worden war?

Gemäss Artikel 75 der Bundesverfassung gelten in der Raumplanung die allgemeinen Gebote der «geordneten Besiedlung» und der «haushälterischen Bodennutzung». Das revidierte RPG (in Kraft seit 1. Mai 2014) hat zum Ziel, die Zersiedlung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Zudem sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren. Um dieses Ziel zu erreichen, schreibt Artikel 15 Absatz 2 RPG die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen vor. Der Kanton Luzern und seine Gemeinden haben diese Vorgaben des Bundesrechts umzusetzen.

Die Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit den erforderlichen Anpassungen an das übergeordnete Recht traten am 1. Januar 2014 (etwa mit dem § 38 Abs. 5 PBG betreffend Verfügbarmachung von Bauland) und am 1. Januar 2018 (etwa mit dem § 105d Abs. 1 PBG betreffend Mehrwertabgabe) in Kraft.

Der kantonale Richtplan Luzern 2015 (vom Bundesrat genehmigt am 22. Juni 2016) nimmt das Thema Aus- und Rückzonungen in den behördenverbindlichen Koordinationsaufgaben

S1-8 und S1-9 auf. Gemäss S1-9 hat der Kanton bis am 30. April 2019 eine Strategie für eine Rückzonung oder Umlagerung von überdimensionierten Bauzonen zu erstellen.

Mit der Revision des Richtplans, des Raumplanungsgesetzes, des Planungs- und Baugesetzes und der Planungs- und Bauverordnung war die Verpflichtung zur Rückzonung seit mehreren Jahren bekannt und deren Umsetzung deshalb vorhersehbar. Die knappen Ressourcen in der Abteilung Raumentwicklung mussten nebst der Beurteilung der laufenden Ortsplanungen insbesondere in den Jahren 2015 bis 2017 für die Etablierung des Mehrwertausgleichs eingesetzt werden, so dass erst im Laufe des Jahres 2017 mit der Erarbeitung der Grundlagen für die Rückzonungsstrategie begonnen werden konnte. Auf deren Basis und gestützt auf die PBG-Änderung vom 1. Januar 2018 konnten im Juni 2018 alle betroffenen Gemeinden informiert werden. Die Frist vom 30. April 2019 konnte deshalb nicht ganz eingehalten werden, aber per Ende Januar 2020 konnte die Rückzonungsstrategie auf Kantons-ebene abgeschlossen werden. Nun geht es um deren Vollzug in der Nutzungsplanung.

Zu Frage 3: Verursachen die geforderten Rückzonungen mit diesem grossen Druck nicht genau das Gegenteil des Kantonsratsentscheidendes (Erschliessungen werden gemacht, damit nicht rückgezont werden muss, Projekte werden eingegeben, obwohl die Umsetzung noch nicht geplant ist, usw.)?

Mit der Bekanntgabe des Rückzonungserfordernisses im Juni 2018 an die betroffenen Gemeinden sind diese Gemeinden aufgefordert, auf potenziellen Rückzonungsflächen eingehende Baugesuche oder Sondernutzungsplanungen zu sistieren, bis abschliessend Klarheit zwischen Kanton und Gemeinde besteht über den Status dieser Flächen. Zudem sollen die Gemeinden bei Bedarf kommunale Planungszonen erlassen. Damit kann verhindert werden, dass noch Planungen und Projektierungen von privater Seite aufgenommen werden, die künftig allenfalls nicht mehr realisiert werden können.

Alle betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer wurden durch die Rückzonungsgemeinden bis am 29. Januar 2020 direkt informiert. Am 30. Januar 2020 informierte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement gemeinsam mit Gemeindevertretern an einer Medienkonferenz über die Rückzonungsstrategie. Gleichzeitig wurde die Website [bau.recht.lu.ch/Rueckzonung](http://bau.recht.lu.ch/Rueckzonung) aufgeschaltet. Dieses Vorgehen wurde vorgängig mit der aus Gemeinde- und Kantonsvertretern zusammengesetzten Begleitgruppe abgesprochen und von dieser gutgeheissen. Mit diesem Vorgehen sollten nun alle Betroffenen und Kaufinteressierten über die Rückzonungsthematik informiert und sensibilisiert sein. Zudem wurden die betroffenen Gemeinden im Kantonsblatt publiziert und der Luzerner Notarenverband wurde schriftlich auf die Rückzonungen hingewiesen, so dass keine Verkäufe von Rückzonungsflächen an gutgläubige Interessenten mehr möglich sein sollten.

Trotzdem kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass beispielsweise auf bereits seit mehr als 10 Jahren eingezonten Baulandgrundstücken noch Projekte ausgelöst werden, die nicht ernsthaft verfolgt werden, sondern nur dazu dienen sollen, eine Rückzonung in die Landwirtschaftszone noch zu verhindern.

Zu Frage 4: Wie wird der Minderwert vergütet, wenn die damals erwarteten Gelder aus «Aufzonungen» nicht eintreffen beziehungsweise die entsprechende Kasse leer ist?

Gemäss § 105d Absatz 1 PBG werden die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen. Die Fondsmittel sind in erster Linie zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Rückzonungen), inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei Vorfinanzierung durch die Gemeinde, zu verwenden.

Aus diesem Fonds können somit Entschädigungen nur dann ausgerichtet werden, wenn es sich um effektive Rückzonungen handelt – also um kapazitätsrelevante Auszonungen in Rückzonungsgemeinden, mit denen überdimensionierte Bauzonen im Sinne von Artikel 15 Absatz 2 RPG reduziert werden. Solche Rückzonungen sind somit nach Verfahrensabschluss ohne Kostenfolgen für die Gemeinde. Eine Entschädigung wird ausgerichtet, falls aufgrund der Rückzonung eine materielle Enteignung vorliegt, welche eine Entschädigungspflicht auslöst.

Eine Abschätzung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements im Zusammenhang mit der Einführung des Mehrwertausgleichs im PBG hat gezeigt, dass die zu erwartenden Mehrwertabgaben bei Einzonungen den Bedarf an Entschädigungen für materielle Enteignung bei Rückzonungen langfristig werden decken können. Zudem ist eine zunehmend strenge Praxis der Gerichte bei der Beurteilung von Entschädigungen bei Rückzonungen festzustellen. Wir verweisen dazu auf das Merkblatt «[Entschädigungen bei Rückzonungen](#)» (veröffentlicht auf der Website [baurecht.lu.ch](http://baurecht.lu.ch)).

Bis der Fonds die nötigen Mittel enthält, müssen die Gemeinden allfällige Entschädigungen vorfinanzieren, sie erhalten aber eine Forderung in der gleichen Höhe gegenüber dem Fonds.

Zu Frage 5: Weshalb und mit welcher rechtlichen Basis werden Baugesuche von der Abteilung Baubewilligungen in den betroffenen Gemeinden sistiert?

Gestützt auf Artikel 15 Absatz 2 RPG, die Koordinationsaufgaben S1-8 und S1-9 des kantonalen Richtplans Luzern 2015 und § 224 PBG legt der Kanton unter Anhörung der betroffenen Gemeinden die rückzuzonenden Flächen im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie und der Ortsplanungsverfahren fest. Bis diese Verfahren abgeschlossen sind, können die Gemeinden und die Abteilungen Baubewilligungen und Raumentwicklung der Dienststelle Raum und Wirtschaft entsprechende Baugesuche oder Sondernutzungsplanungen auf diesen Flächen nicht abschliessend beurteilen. Deshalb erfolgen Sistierungen im Sinne von Artikel 41 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, damit keine Fakten geschaffen werden, welche die bundesrechtskonforme Anpassung der Nutzungsplanung gefährden würden. Das Kantonsgericht hat dieses Vorgehen am 16. April 2019 im Urteil 7H 19 32 (Gemeinde Hitzkirch) gestützt.