



Regierungsrat

Luzern, 14. Februar 2020

ANTWORT AUF ANFRAGE

A 173

Nummer: A 173
Protokoll-Nr.: 178
Eröffnet: 03.12.2019 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Anfrage Hartmann Armin und Mit. über die Auswirkungen eines Bundesgerichtsurteils zur Entschädigung wegen materieller Enteignung bei Rückzonungen

Zu Frage 1: Gibt es im Kanton weitere Nutzungspläne, welche seit Ablauf der Frist vom 1. Januar 1988 noch nicht vorliegen bzw. noch nicht auf das Bundesrecht angepasst wurden?

Formal liegen im Kanton Luzern – mit Ausnahme des Waldareals gemäss Artikel 18 Absatz 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) – flächendeckend Nutzungsplanungen vor. In der Vergangenheit wurde die Gemeindeautonomie aber hoch gehalten und im Rahmen der Genehmigung hatte der Regierungsrat keine besonders strenge Praxis. So wurden Bauzonen ausgeschrieben, die sich mit Blick auf das erhoffte Bevölkerungswachstum im Nachhinein als zu gross erwiesen haben. Spätestens seit der Revision des RPG, wonach gemäss Artikel 15 Absatz 2 überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind, erweisen sich solche Planungen als nicht mehr RPG-konform. Die Bauzonen in Rückzonungsgemeinden gelten deshalb als überdimensioniert im Sinne des RPG und müssen dementsprechend reduziert werden.

Zu Frage 2: Ist der Regierungsrat der Meinung, dass Bürgerinnen und Bürger beim Kauf von mutmasslich eingezontem Land erkennen können, ob der Nutzungsplan die entsprechenden Bedingungen erfüllt?

Gestützt auf die Medienkonferenz des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 30. Januar 2020 mit der konkreten Nennung der Rückzonungsgemeinden, deren Publikation im Kantonsblatt und der Information des Notariatsverbandes kann gewährleistet werden, dass mögliche Kaufinteressenten von Bauzonen in Rückzonungsgemeinden auf die potenziellen Rückzonungsflächen aufmerksam werden. Zudem ist davon auszugehen, dass – gestützt auf ein Informationsschreiben des BUWD an alle Rückzonungsgemeinden am 20. Dezember 2019 – spätestens Ende Januar 2020 alle Rückzonungsgemeinden ihre betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer informiert haben. Sollte dennoch eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer sein Grundstück bösgläubig zu Baulandpreisen veräussern, könnte dieser Verkauf nach einer Beurteilung durch die Gerichte höchstwahrscheinlich wegen Grundlagenvirrtum rückgängig gemacht werden.

Zu Frage 3: Welche der geplanten Auszonungen von rund 70 Hektaren im Kanton Luzern erfüllen die Bedingungen für eine Entschädigung gemäss der neuen Rechtsprechung?

Das hängt von der Beurteilung des Einzelfalls ab. Grundsätzlich erfüllen diejenigen Auszonungen in Rückzonungsgemeinden die Bedingungen für eine Entschädigung, die von der Schätzungskommission bzw. allenfalls von den Gerichten als entschädigungspflichtige materielle Enteignung beurteilt werden. Das dürfte nur für eine Minderheit aller rückgezonten Flächen der Fall sein.

Konkret sind nach bisheriger Rechtsprechung der Gerichte die Voraussetzungen für eine Entschädigung aufgrund materieller Enteignung hoch und betreffen vor allem den Vertrauensschutz. Die folgenden drei Bedingungen müssen deshalb erfüllt sein:

- Das Grundstück ist überbaubar oder grob erschlossen und von einem gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst,
- das Grundstück liegt im weitgehend überbauten Gebiet (Baulücken) und
- für die Erschliessung und Überbauung des Grundstücks hat die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer schon erhebliche Kosten aufgewendet.

Eine Gesamtwürdigung solcher Umstände kann zum Schluss führen, es habe eine hohe Wahrscheinlichkeit bestanden, dass die Eigentümerin/der Eigentümer ihr/sein Land aus eigener Kraft hätte überbauen können.

Zu Frage 4: Welche Auswirkungen hat die neue Praxis auf den erwarteten Bestand des Fonds für den Mehrwertausgleich für Einzonungen? Inwiefern müssen die Berechnungen aus der Botschaft zum Mehrwertausgleich angepasst werden?

Vorläufig werden keine Auswirkungen auf den Fonds für den Mehrwertausgleich erwartet. Einerseits sind zwar seit Anfang 2018 schon rechtskräftige und mehrwertabgabepflichtige Neueinzonungen erfolgt. Bis zur Fälligkeit (aufgrund von baulicher Realisierung oder Veräusserung) der Mehrwertabgabe und damit der substanziellen Äufnung des Fonds dürfte es aber noch einige Zeit dauern. Gemäss § 31c der Planungs- und Bauverordnung befindet der Regierungsrat alle 2 Jahre über den Fonds, ein erster Beschluss des Regierungsrats ergeht Anfang 2020. Nach zwei Jahren hat der Fonds den positiven Sockelbetrag von 500'000 Franken demnach noch nicht erreicht. Andererseits wird es noch länger dauern, bis Auszonungen in Rückzonungsgemeinden rechtskräftig sein werden und eine allfällige Entschädigungspflicht von der Schätzungskommission und den Gerichten abschliessend beurteilt sein wird. Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass auch nur eine Entschädigung einer materiellen Enteignung für die Rückzonung einer grossen Parzelle den Fonds rasch wieder in die Verlustzone bringen kann.

Zu Frage 5: Wann dürfen die Luzerner Gemeinden mit der ersten Auszahlung aus dem Fonds rechnen?

Gemäss unserer Antwort zu Frage 4 und den langjährigen Verfahrensdauern ist davon auszugehen, dass es mindestens einen bis zwei Planungshorizonte (ca. 10 – 20 Jahre) dauern wird, bis mit Auszahlungen aus dem Fonds an die Gemeinden gerechnet werden kann.