

Motion Schuler Josef und Mit. über eine bessere Regelung des Umgangs mit besitzlosen Grundstücken im Kanton Luzern

eröffnet am 26. Januar 2026

Der Regierungsrat wird beauftragt zu prüfen, wie der Umgang mit besitzlosen Grundstücken im Kanton Luzern gesetzlich besser geregelt werden kann. Ziel ist es, dass öffentliche Interessen besser gewahrt, missbräuchliche Aneignungen verhindert und spekulative oder unverhältnismässige finanzielle Forderungen gegenüber den Gemeinden und den Anwohnenden ausgeschlossen werden.

Begründung:

Besitzlose Grundstücke entstehen unter anderem dann, wenn Eigentumsverhältnisse wegfallen, etwa infolge eines Konkurses oder wegen fehlender Erben. Sie sind zu unterscheiden von einem besitzlosen Land wie Gewässern, Bergen oder Gletschern, das dem öffentlichen Eigentum zugeordnet ist. Besitzlose Grundstücke können heute von Privatpersonen relativ einfach angeeignet werden, sofern formale Voraussetzungen erfüllt sind.

Im Kanton Luzern hat diese Rechtslage in jüngerer Zeit zu problematischen Entwicklungen geführt. Mehrere ehemals besitzlose Grundstücke – darunter Quartier- und Erschliessungsstrassen – wurden von privaten Akteuren, namentlich Jonas Lauwiner, angeeignet. Betroffen waren unter anderem der Rosenweg in Geuensee, der Ligschwiling und die Luegislandstrasse in Hochdorf sowie eine Strassenparzelle in Kriens.

In diesen Fällen zeigte sich exemplarisch, dass private Aneignungen solcher Grundstücke erhebliche Folgen für die Gemeinden und die Anwohnenden haben können. So wurden für die Rückübertragung von Quartierstrassen oder für die Zustimmung zu notwendigen Unterhalts- und Sanierungsarbeiten hohe Geldforderungen erhoben, die in keinem Verhältnis zu effektivem Aufwand oder getätigten Investitionen standen. Im Fall des Rosenwegs in Geuensee wurde für die Rückübertragung der Strasse ein Betrag von bis zu 150'000 Franken verlangt. Solche Forderungen sind für die Betroffenen kaum nachvollziehbar und werden zu Recht als missbräuchlich empfunden.

Diese Entwicklungen haben schweizweit zu Verunsicherung geführt und eine breite öffentliche Debatte ausgelöst. Offenbar besteht in dieser Sache eine Gesetzeslücke. Insbesondere bei Grundstücken mit faktischer öffentlicher oder gemeinschaftlicher Nutzung ist es nicht sachgerecht, dass diese zunächst besitzlos werden und anschliessend der privaten Spekulation ausgesetzt sind. Boden, und insbesondere Infrastruktur wie Strassen und Wege, ist keine gewöhnliche Handelsware.

Aus Sicht der Unterzeichnenden besteht daher dringender Handlungsbedarf. Deshalb wird der Regierungsrat beauftragt, gemeinsam mit den Gemeinden die folgenden Forderungen zu prüfen:

- Der Regierungsrat soll prüfen, wie den Einwohnergemeinden bei besitzlosen Grundstücken ein gesetzlich verankertes primäres Aneignungs- oder Vorerwerbsrecht eingeräumt werden kann. Dies soll insbesondere für Grundstücke gelten, die der Erschliessung, dem Zugang oder einer sonstigen öffentlichen oder gemeinschaftlichen Nutzung dienen (z. B. Quartierstrassen). Ziel ist es, den Gemeinden ein frühzeitiges Eingreifen zu ermöglichen, bevor missbräuchliche private Aneignungen zu Konflikten oder finanziellen Belastungen führen.
- Weiter ist zu prüfen, ob und in welchen Fällen die Aneignung besitzloser Grundstücke durch Private einer Bewilligungspflicht zu unterstellen ist. Dabei sollen insbesondere das öffentliche Interessen, die Nutzung des Grundstücks sowie die Auswirkungen auf die Gemeinden und die Anwohnenden berücksichtigt werden. Die betroffenen Gemeinden sind dabei zwingend einzubeziehen.
- Der Regierungsrat soll aufzeigen, mit welchen rechtlichen Instrumenten verhindert werden kann, dass mit ehemals besitzlosen Grundstücken spekuliert wird. Insbesondere ist zu prüfen, wie überhöhte Kaufpreise, Rückübertragungsforderungen oder sonstige missbräuchliche Gebühren und Entgelte gegenüber den Gemeinden oder den Anwohnenden ausgeschlossen werden können. Entschädigungen sollen sich an den effektiven Erwerbs- und Investitionskosten orientieren und diese nicht wesentlich übersteigen.
- Schliesslich soll geprüft werden, wie besitzlose Grundstücke systematisch erfasst und die Einwohnergemeinden sowie direkt Betroffene frühzeitig informiert werden können. Ziel ist es, dass die Gemeinden und die Anwohnenden rechtzeitig Kenntnis erhalten und gemeinsam tragfähige Lösungen entwickeln können, bevor private Aneignungen erfolgen.

Schuler Josef

Meier Anja, Heselhaus Sabine, Fleischlin Priska, Elmiger Elin, Sager Urban, Brunner Simone, Horat Marc, Budmiger Marcel, Engler Pia, Spörri Angelina, Zbinden Samuel, Koch Hannes, Bolliger Roman, Waldvogel Gian, Lichtsteiner Eva, Rey Caroline, Bühler-Häfliger Sarah, Fässler Peter, Pilotto Maria, Galbraith Sofia, Meier Thomas