

«Die Einzelschicksale beschäftigen mich»

Der Kanton erntet viel Kritik für seine Rückzonungsstrategie. Im Interview erklärt Regierungsrat Fabian Peter (FDP), wie er die Diskussion versachlichen möchte – und wieso Grundeigentümer vom Kanton keine Entschädigung erhalten.

Interview: Niels Jost

21 der 82 Luzerner Gemeinden verfügen über zu viel Bauland. Um die Zersiedelung zu stoppen und das Kulturland zu schützen, müssen sie total 67 Hektaren zu Landwirtschaftsland rückzonen. Welche Grundstücke dafür in Frage kommen, schreibt der Kanton den Gemeinden vor. Das sei ein «diktatorisches» Vorgehen, ärgern sich gewisse Gemeinderäte. Und betroffene Grundeigentümer fürchten sich vor dem drohenden Wertverlust, der schnell mal in die Millionenhöhe gehen kann (wir berichteten). Nun nimmt Fabian Peter (43), Vorsteher des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements, Stellung zu den Vorwürfen.

Bei den Rückzonungen geht es um viel Geld, aber nur wenige betroffene Eigentümer dürften entschädigt werden. Die Rechtsprechung ist hier sehr strikt. Müsste nicht der Kanton Gelder sprechen?

Fabian Peter: Bei den Rückzonungen geht es in erster Linie darum, den Volkswillen und das eidgenössische Raumplanungsgesetz umzusetzen. Dieses lässt uns keine Möglichkeiten, Gelder auszusahlen. Es obliegt der Schätzungskommission und den Gerichten, Entschädigungen zu sprechen.

Wie viele Personen werden von einer Rückzonung betroffen sein?

Wir rechnen mit maximal 900 Eigentümern. Dazu gehören beispielsweise auch Erbgemeinschaften, welche aus mehreren Personen bestehen.

Dabei geht es um Millionen. Gewissen Landbesitzern droht die Insolvenz. Nehmen Sie solche Einzelschicksale in Kauf?

Wir werden den weiteren Verlauf unsichtig vorantreiben. Der Prozess, um die Parzellen rückzuzonen, ist erst am Anfang. Diese Einzelschicksale beschäftigen uns. Wir haben abgeklärt, ob wir auf wirtschaftliche Umstände Rücksicht nehmen können. Das ist aber von Gesetzes wegen nicht erlaubt. Die Festlegung der Rückzonungsflächen ist eine rein raumplanerische Beurteilung. Nur bei Härtefällen kann der Kanton in Abstimmung mit der Gemeinde vereinzelt Parzellen aus der Rückzonung entlassen, wenn die Kriterien des sogenannten Vertrauensschutzes erfüllt sind. Das sind vor allem jene Fälle, in denen kürzlich eine Baubewilligung erteilt oder eine Parzelle in erwiesener Unkenntnis der Rückzonung gekauft wurde. Aber generell gilt: Die Hortung von Bauland darf nicht belohnt werden.

Bei Ihrem Amtsantritt vor einem Jahr mussten Sie die eingeschlagene Rückzonungsstrategie übernehmen. Sind Sie zufrieden damit?

Zufrieden ist man mit einem solchen Geschäft nicht. Es ist eine emotionale und schwierige Aufgabe für mich, meine Mitarbeiter und die Gemeinden, die aber dem Volkswillen entspricht. 2013 hat das Stimmvolk Ja gesagt zum Raumplanungsgesetz. Vielleicht war sich ein Teil der Bevölkerung den vollumfänglichen Konsequenzen nicht bewusst, aber dass wir beispielsweise einen peripheren Berghang nicht mehr verbauen sollten, dürfte einleuchten.

Solche Parzellen wurden aber in der Vergangenheit rechtskräftig eingezont. Müssen Sie nun also das ausbaden, was Ihre Vorgänger «verbockt» haben?



«Rückzonungen sind eine emotionale Aufgabe», sagt Regierungsrat Fabian Peter.

Bild: Dominik Wunderli (Luzern, 10. Juni 2020)

Das würde ich so nicht sagen. Damals war der Zeitgeist ein anderer. Die 10-Millionen-Schweiz war noch kein Thema, es gab weniger Verkehr und die Gemeinden waren und sind teils heute noch froh, wenn jemand baut. Die rechtlichen Grundlagen sind seit der Abstimmung 2013 aber völlig andere. Für den Bürger ist es daher vielleicht schwer nachvollziehbar, wenn der Staat nun plötzlich Einschränkungen verfügen muss. Der Staat nimmt aber kein Eigentum weg; das Recht zum Bauen verfällt jedoch wieder.

Wem dieses Recht entzogen wird und wem nicht, ist auf den ersten Blick schwer zu erkennen. Können Sie die Kritik an den Rückzonungskriterien nachvollziehen?

«Die Hortung von Bauland darf nicht belohnt werden.»

Fabian Peter
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdirektor

Das Thema schürte bei den Betroffenen von Anfang an Emotionen. Die Gemeinden und der Kanton haben versucht, die Diskussion zu versachlichen. Das Problem ist dabei, dass die raumplanerischen Kriterien gewissen Interpretationsspielraum zulassen, und am Schluss die Interessensabwägung bleibt. Da können Vergleiche mit dem Nachbarn oder anderen Gemeinden schnell zu Missverständnissen führen. Daher streben wir eine möglichst rechtsgleiche Behandlung aller Betroffenen und Gemeinden an.

Was können Sie zur Versachlichung der Diskussion beitragen?

Daran arbeite ich seit meinem Amtsantritt. Gleich zu Beginn habe ich gemerkt: Da brodelte es. Deshalb haben wir

den ganzen Prozess kritisch hinterfragt. Wir setzten Ressourcen frei, um die Gemeinden möglichst rasch informieren zu können. Zudem haben wir eine Begleitgruppe, bestehend aus Vertretern der betroffenen Gemeinden, ins Leben gerufen und gegen aussen gemeinsam kommuniziert. Damit wollten wir den Druck von den Gemeinden nehmen.

Versachlicht ist die Diskussion aber noch nicht.

Wir stehen erst am Anfang eines langen Prozesses. Jetzt folgen entscheidende Schritte: Die Gemeinden müssen ihre Ortsplanung revidieren und dabei die Rückzonungsflächen einbeziehen. Anschliessend kommen diese in die kantonale Vorprüfung. Diesen Prozess wollen wir gemeinsam gehen.

Das sind die Gründe für die Rückzonungen

Mit fast 63 Prozent Ja-Stimmen hat das Schweizer Stimmvolk das revidierte Raumplanungsgesetz 2013 angenommen. Im Kanton Luzern stimmten sogar 68 Prozent dafür. Kernpunkt des Gesetzes ist es, kompakte Siedlungsentwicklung zu fördern und damit die Zersiedelung zu bremsen. Zu grosse Bauzonen sollen daher verkleinert werden.

Aufgrund des neuen Gesetzes mussten die Kantone ihre Richtpläne anpassen – Luzern machte dies 2015, abgesegnet vom Kantonsparlament und später vom Bund. Damit wurde die Grundlage für die jetzt fällig werdenden

Rückzonungen gelegt. Gemäss Richtplan sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren – überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Gemessen wird das anhand des prognostizierten Bevölkerungswachstums.

Bei einer Rückzonung muss Bauland zu Landwirtschaftsland rückgezont werden. 21, meist ländliche Luzerner Gemeinden sind betroffen. Sie haben bis Ende 2023 Zeit, die Flächen mit der Ortsplanungsrevision rechtskräftig zu definieren. Betroffene Grundeigentümer können eine Entschädigung bei der Schätzungskommission anfordern. (jon)

Der Vorwurf lautet, dass der Kanton bei den Vorprüfungen stur an seinen Kriterien festhält. Wie sehen Sie das?

Den Vorwurf weise ich zurück. Raumplanung ist keine exakte Wissenschaft. Wenn eine Gemeinde genügend nachvollziehbar raumplanerisch begründen kann, wieso eine Parzelle nicht rückgezont werden soll, prüfen wir diese bei der Ortsplanungsrevision nochmals. Die Gemeinden stehen in der Pflicht.

Wäre es nicht einfacher gewesen, wenn die Gemeinden ihre Rückzonungsflächen selber hätten festlegen können, wie einige Gemeinderäte fordern?

Unsere Strategie hat Vor- und Nachteile. Es gibt Gemeinden, die sind froh, dass wir ihnen die Flächen voranzeigen. Andere wiederum wünschen sich mehr Freiheiten. Uns war wichtig, dass wir von Anfang an nachvollziehbare und verbindliche Kriterien festlegen und damit alle Gemeinden gleich behandeln – diesen Wunsch hegten übrigens auch die Gemeinden. Dank dieser Kriterien haben wir die Rückzonungsflächen bereits reduziert. Rein rechnerisch gesehen hätten wir 170 Hektaren rückzonen müssen. Weil viele nicht raumplanerisch zweck- oder verhältnismässig gewesen wären, sind wir noch bei 67.

Dennoch befürchten einige Gemeinden, dass sie in ihrer Entwicklung gebremst werden. Ist diese Angst berechtigt?

Nein, denn jede Gemeinde kann weiterhin wachsen. Sie dürfen mindestens über so viel eingezontes Bauland verfügen, um gestützt auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum den Bedarf für die nächsten 15 Jahre decken zu können. Bei unseren Berechnungen sind wir sogar vom hohen Wachstumszenario ausgegangen und haben genug Puffer bei den Rückzonungsflächen einkalkuliert – die jetzt aufgezeigten potenziellen Rückzonungsflächen sind auch langfristig überdimensioniert.

Paradox ist aber: Während Rückzoninggemeinden mehr Wachstum wollen, stösst dieses anderswo auf Widerstand, etwa beim M-Parc in Ebikon, beim Rontalzentrum in Dierikon oder aktuell beim Hochhaus am Bahnhof Sursee.

Das ist tatsächlich ein Dilemma. Vielleicht wurde bei einzelnen Projekten ungewohnt stark nach innen verdichtet. Den Widerstand kann ich teilweise nachvollziehen. Schliesslich haben sich insbesondere die Agglogemeinden in den vergangenen Jahren stark transformiert, teils von Gemeinden mit Dorfcharakter zu Städten. Der Verkehr nimmt stetig zu, die Häuser werden höher, Nachbarschaftsverhältnisse ändern sich. Das führt häufiger zu Einsparungen und Wachstumsskepsis. Trotzdem ist es sinnvoll, dort anzusiedeln, wo die teuren Infrastrukturen wie Schiene und Strasse bereits vorhanden sind.

Braucht es nicht doch Korrekturen am Richtplan? Die nächste Revision beginnt ja im Sommer.

Das Wachstum entlang den Autobahnen A2 und A14 sowie dem Schienennetz stärker zu konzentrieren, ist aus fachlicher Sicht – und angesichts des Klimawandels – richtig. Politisch möchte der Kantonsrat hier vielleicht Präzisierungen vornehmen. Neu hat er mehr Mitspracherecht. Das macht den ganzen Prozess – positiv ausgedrückt – sehr interessant.