

kriens

Beantwortung Interpellation

Interpellation Burkhardt: Weinhalde – wie weiter? Nr. 017/2021

Eingang

7. Januar 2021

Zuständiges Departement

Bau- und Umweltdepartement



Beantwortung

1. Ist es richtig, dass von den Eigentümern des besagten Grundstücks ein Bebauungsplan, sowie die Erschliessung desselben als Voraussetzung für eine Rückzonung von Kriens verlangt wurde?

Gemäss räumlicher Strategie der Stadt Kriens handelt es sich bei der Weinhalde um ein potenzielles Einzonungsgebiet. Mit der Einzonung wird über das Areal eine Bebauungsplanpflicht gelegt. Entsprechend kann so auf dem Areal die ortsbauliche Qualität und städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich gewährleistet werden.

Eine Einzonung setzt voraus, dass die Grundstücke genügend und zweckmässig erschlossen sind bzw. erschlossen werden. Mit der Erschliessung werden die Grundstücke baureif und erfüllen die Voraussetzungen für eine spätere Baubewilligung. Das Raumplanungsgesetz (Art. 19 RPG) zeigt auf, dass Erschliessung Bestandteil der Nutzungsplanung ist und verpflichtet Gemeinden zur Erschliessung von Bauzonen. Die Details zur Erschliessung sind im kantonalen Gesetz geregelt. Entsprechend § 117a Abs. 3 PBG des Kantons Luzern tragen die Kosten die interessierten Grundeigentümer. Das Einzonungsverfahren wurde im Jahr 2017 wiederaufgenommen, nachdem ein Bauungs- und Erschliessungskonzept für das Areal Weinhalde vorlag.

2. Wer trägt nun diese Kosten? Entstehen für Kriens Folge-Kosten?

Die Kosten sind durch eine Finanzierungsvereinbarung zur Regelung der Finanzierung der Entwicklungs- und Planungskosten sowie der Kosten der Ausarbeitung und des Erlasses des Bebauungsplanes, des Erschliessungsrichtplanes sowie der Zonenplan- und Bauordnungsänderung zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Kriens geregelt. Die Rechtsgrundlagen für die Kostentragung sind durch § 64a Abs. 2 PBG und § 66 Abs. 1 PBG geregelt. Im Zusammenhang mit dem Anhang H der Verordnung zum Bau- und Zonenreglement (BZV) hat der Gemeinderat am 11. Juni 2014 einen Gebührentarif für die Erfüllung aller planungs- und baurechtlichen Aufgaben erlassen. Damit kann die Stadt Kriens bei Ortsplanungs-, Bebauungsplan- und Gestaltungsplan- sowie Baubewilligungsverfahren Gebühren in Rechnung stellen. Mit der Begründung des erheblichen Vorteils zu Gunsten der Grundeigentümerin durch Überführung in eine Bauzone und zur Realisierung eines bestimmten Vorhabens rechtfertigt die Stadt Kriens der Grundeigentümerin den maximalen Anteil gemäss PBG der Aufwendungen für die Ausarbeitung und den Erlass der Nutzungsplanänderung (Einzonung), des Erschliessungsrichtplans und des Bebauungsplans in Rechnung zu stellen.

3. Wie beurteilt der Stadtrat dieses Abstimmungsresultat für künftige Investoren. Ist es nicht ein Risiko in Kriens zu investieren, da selbst nach Erfüllung sämtlicher Auflagen keine Garantie besteht ein Projekt zu Ende führen zu können?

Die Zuführung und Änderung der Grundnutzung von Grundstücken ist ein hoheitlicher Akt, welcher entsprechend der Gesetzgebungen auf Ebene Bund, Kanton und Gemeinde geregelt wird. Diese Regelungen sehen verschiedene Rechte und Pflichten sowohl für die betroffenen Grundbesitzer, die Gemeinde aber auch den Souverän vor.

Investitionsprojekte auf Grundstücken, welche noch nicht der entsprechenden Nutzungszone zugehörig sind, unterliegen den Risiken, welche nach Gesetz definierte demokratische Prozesse mit sich bringen.

Gleiches gilt für Grundstücke, welche einer anderen Nutzungsbestimmung oder der Pflicht eines Bebauungsplans unterliegen. Bei beiden Prozessen stehen die in den entsprechenden Gesetzen (BZR, GO, PBG, RPG ...) definierten Rechte und Pflichten den jeweiligen Akteuren offen. Der Stadtrat kann die Ergebnisse dieser Prozesse nicht garantieren.

4. Wie steht es mit Treu und Glauben für die Investoren?

Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Für den Bereich des öffentlichen Rechts bedeutet er, dass die Verwaltungsbehörden und die Privaten in ihren Rechtsbeziehungen gegenseitig aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. Der Grundsatz von Treu und Glauben beinhaltet einerseits den Vertrauensschutz, andererseits das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens sowie das Verbot des Rechtsmissbrauchs.

Es obliegt der Verwaltung nicht während des Prozesses einer Einzonung das Verhalten einer berechtigten Partei vorwegzunehmen. Die Nutzung eines in der Gesetzgebung geregelten und bekannten Rechts kann aus Sicht des Stadtrates nicht als Rechtsmissbrauch und damit als Bruch von Treu und Glauben ausgelegt werden.

5. Was passiert nun mit dem «Weinhalde-Areal?»

Das Weinhalde-Areal bleibt wie bis anhin den Zonen «Übriges Gebiet B» mit der Nutzungsbestimmung der Landwirtschaftszone sowie der Wohnzone A zugewiesen. Das Areal kann gemäss diesen geltenden Zonenbestimmungen genutzt werden. Im übrigen Gebiet ist einzig und allein eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Die Erstellung von Bauten und Anlagen oder die Ausführung von Terrainveränderungen ist auch zu diesem Zweck nicht möglich.

6. Mit den Gewächshäusern?

Die Gewächshäuser befinden sich in der Wohnzone. Die Nutzung der Liegenschaften als Gärtnerei wurde aufgegeben. Für eine neue, auch gleichartige Nutzung ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Zulässigkeit und die Art der gewerblichen Nutzung (z. B. Gärtnerei) in der Wohnzone ist in einem Bewilligungsverfahren zu prüfen.

7. Welche Möglichkeiten bestehen für die Grundeigentümer trotz des 15-jährigen Einzonungsmoratoriums das Areal weiter zu entwickeln?

Das Einzonungsmoratorium schliesst Einzonungen für Bauland für die nächsten 15 Jahre aus, wobei Einzonungen für öffentliche Zwecke weiterhin möglich sind. Für eine solche Einzonung zu einem öffentlichen Zweck wäre das gleiche Ortsplanungsverfahren wie für das abgelehnte Projekt durchzuführen.

8. Glaubte der Stadtrat, dass die Eigentümer den Rechtsweg weiterziehen werden?

Gegen eine Nicht-Einzonung gibt es keinen Rechtsweg, weil es auch kein Recht auf Einzonung gibt.

9. Sieht der Stadtrat in diesem Schritt eine Chance für die «Weinhalde»?

Nachdem es keinen Rechtsweg gibt, erübrigt sich hier eine Antwort.

Kriens, 21. April 2021