
12. November 2008

Nr. 022/08

Gemeindeinitiative:

“Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Die Initiative "Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese"	3
2.1	Text und Zustandekommen der Initiative	4
2.2	Begründung des Initiativkomitees	4
2.3	Zu den vier Grundstücken	4
3.	Behandlung der Ortsplanungsinitiative im Allgemeinen	6
4.	Zur Gültigkeit der Initiative	6
4.1	Zuständigkeit und gesetzliche Grundlagen	6
4.2	Beurteilung des Gemeinderates: Gültige Initiativen	7
5.	Materielle Behandlung der Initiative	8
5.1	Ortsplanerische Gesichtspunkte	8
5.2	Planbeständigkeit	9
5.3	Optionen für gemeindeeigene Grundstücke	9
5.4	Finanzielle Gesichtspunkte	9
5.5	Beurteilung des Gemeinderates: Ablehnung der Initiative	9
6.	Motion Morf "Finger weg von der Meiersmatt-Wiese" (Nr. 267/08)	10
7.	Antrag des Gemeinderates	10

1. Zusammenfassung

Mit der Initiative „Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“ wird die Umzonung von vier Grundstücken in die Landwirtschaftszone verlangt, die heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2 liegen. Drei dieser Grundstücke mit einer Fläche von gut 14'000 m² sind im Eigentum der Gemeinde Kriens. Das vierte Grundstück, wovon rund 7'220 m² in der Wohnzone liegen, gehört einer Erbgemeinschaft.

Das Initiativkomitee weist darauf hin, dass die Stimmberechtigten im Herbst 2005 einen Verkauf der Liegenschaft „Unter Meiersmatt“ abgelehnt haben. Der Gemeinderat wolle die Meiersmatt-Wiese erneut für die Überbauung preisgeben. Der letzte Grünzug im Siedlungsgebiet solle vor einer Überbauung geschützt werden.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Initiative als gültig zu erklären und diese abzulehnen. Der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke steht nicht zur Diskussion. Es sollen jedoch Optionen für die spätere Nutzung gewahrt bleiben. Mit der Zuteilung zu einer Landwirtschaftszone werden andere Möglichkeiten ausgeschlossen. Es besteht auch kein Interesse daran, den Wert der gemeindeeigenen Grundstücke massiv herabzusetzen.

Es handelt sich um eine Ortsplanungsinitiative. Wenn diese gutgeheissen wird, wäre die Umzonung noch nicht vollzogen. Diesfalls folgt das normale Ortsplanungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz.

2. Die Initiative “Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“

2.1 Text und Zustandekommen der Initiative

Mit der Gemeindeinitiative wird verlangt, dass der Zonenplan wie folgt geändert wird:

“Die Meiersmatt-Wiese (Grundstücke Nr. 584, 3645, 4225 und 1146) ist in die Landwirtschaftszone umzuzonen.“

Mit Entscheid vom 13. Februar 2008 hatte der Gemeinderat Kriens festgestellt, dass die vom Komitee “Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“ zur Vorprüfung eingereichte Unterschriftenliste den gesetzlichen Formvorschriften entspricht. Der Titel und der Text des Volksbegehrens wurden veröffentlicht, ebenso die am 20. Mai 2008 ablaufende Sammlungsfrist.

Das Volksbegehren ist zustande gekommen. Fristgerecht sind Listen mit total 724 Unterschriften eingereicht worden. Davon sind 715 Unterschriften gültig, 9 Unterschriften ungültig. Damit wurde die vorgeschriebene Mindestzahl von 500 gültigen Unterschriften klar überschritten.

2.2 Begründung des Initiativkomitees

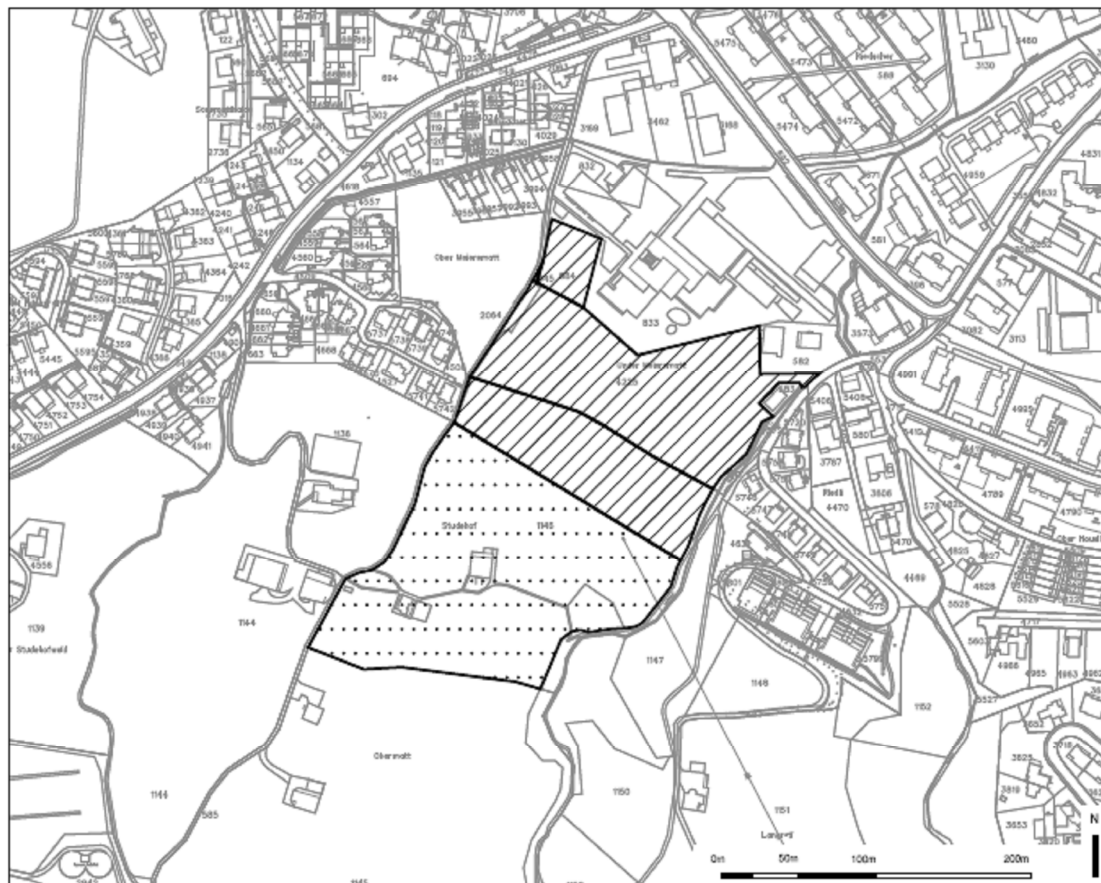
Das Komitee “Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“ begründet seine Initiative auf der Unterschriftenliste wie folgt:

- „Obwohl die Stimmberechtigten im Herbst 2005 einen Verkauf der Liegenschaft “Unter Meiersmatt“ für eine Grossüberbauung mit 61,5 % abgelehnt haben, will der Gemeinderat die Meiersmatt-Wiese erneut für die Überbauung preisgeben. Wir akzeptieren dieses Vorgehen nicht. Deshalb soll die Meiersmatt-Wiese von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgezont werden.“
- „Der letzte Grünzug im Siedlungsgebiet des Oberdorfes soll vor einer Grossüberbauung geschützt werden. Kriens braucht siedlungsnahen Grünflächen. Damit bleibt die Lebensqualität – auch für unsere Kinder – erhalten.“
- „Mehr Siedlung bringt noch mehr Verkehr. Das heutige Verkehrssystem vermag die Mehrbelastung von mehr als 70 Wohnungen nicht zu verkraften. Die Grossüberbauungen im Oberdorf/Obernau verstopfen heute schon die Strassen und behindern den Bus. Weitere Grosssiedlungen sind geplant bzw. im Bau. Die Gemeinde soll mit gutem Beispiel vorangehen und einen Beitrag für eine umweltfreundliche Siedlungspolitik leisten. Eine Landwirtschaftszone für die Meiersmatt-Wiese ist ein nötiger Schritt, um Planungsfehler der 60er Jahre endlich zu korrigieren und die ganze Wiese vor einer Grossüberbauung zu erhalten.“

2.3 Zu den vier Grundstücken

Aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ist die Lage der vier im Initiativtext erwähnten Grundstücke ersichtlich. Die heute in der Bauzone W2 liegende Fläche ist schraffiert. Punktiert ist diejenige Fläche des Grundstücks Nr. 1146, die bereits jetzt zur Landwirt-

schaftszone oder zum Wald (kleiner Streifen im Südosten) gehört. Vgl. dazu auch die Beilage "Ausschnitt aus dem Zonenplan" mit Auszug aus der Planlegende. Dort sind die vier Grundstücke ebenfalls hervorgehoben.



	2-geschossige Wohnzone	W2
	Landwirtschaftszone	Lw

Die drei Grundstücke Nr. 584, 3645 und 4225 sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Kriens. Deren Fläche beträgt total 14'387 m². Sie sind heute der 2-geschossigen Wohnzone W2 zugewiesen. Eine kleine Teilfläche des Grundstücks Nr. 4225 ist überlagert mit der Waldrandzone.

Das Grundstück Nr. 1146 ist im Eigentum der Erbengemeinschaft Franz Xaver Fuchs. Dessen Fläche beträgt 30'639 m². Davon ist im Nordteil eine Teilfläche von rund 7'220 m² der 2-geschossigen Wohnzone W2 zugewiesen, wobei auch hier eine kleine Fläche mit der Waldrandzone überlagert ist. Die übrige Fläche des Grundstücks Nr. 1146 befindet sich bereits heute in der Landwirtschaftszone.

Bezüglich des Grundstücks Nr. 1146 ist die Initiative ohne weiteres so zu verstehen, dass die heute der Wohnzone W2 zugewiesene Teilfläche der Landwirtschaftszone zuzu-

teilen sei. Von einer Korrektur des Begehrens - z.B. mit dem Zusatz "Teilfläche" beim Grundstück Nr. 1146 - soll deshalb abgesehen werden.

3. Behandlung der Ortsplanungsinitiative im Allgemeinen

Für die Behandlung der Initiative - Feststellung der Gültigkeit, Annahme, Ablehnung, Gegenentwurf - ist der Einwohnerrat zuständig. Das Verfahren richtet sich nach dem Kantonsratsgesetz (§ 16 Abs. 4 Gemeindeordnung, § 43 Gemeindegesetz). Mit dem vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Entwurf für dessen Stellungnahme zur Initiative.

Bei der Initiative "Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese" handelt es sich um eine sog. formulierte Initiative. Sie enthält den ausgearbeiteten Text für eine Änderung des Zonenplans, der Bestandteil des Bau- und Zonenreglementes ist. Vier Grundstücke sollen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (§ 131 Abs. 2 und 4 Stimmrechtsgesetz, § 38 Abs. 3 Gemeindegesetz).

Zudem ist festzustellen, dass die Initiative die Ortsplanung betrifft. Einer solchen formulierten Ortsplanungsinitiative kommt, wenn sie gültig erklärt und angenommen wird, verpflichtende Wirkung zu als Vorlage für die Durchführung eines nachfolgenden Ortsplanungsverfahrens nach den §§ 61 ff. des Planungs- und Baugesetzes (LGVE 1993 III Nr. 10 E. 5 und 2007 III Nr. 2 E. 6.1). Damit ergibt sich folgendes: Wird eine gültig erklärte Ortsplanungsinitiative angenommen, so befinden der Einwohnerrat und gegebenenfalls die Stimmberechtigten zwei Mal über die Vorlage, zuerst im Rahmen des Initiativverfahrens und dann im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens.

Bei einer Initiative ist vorab deren Gültigkeit zu prüfen. Ist eine Initiative rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar, ist sie ganz oder teilweise als ungültig zu erklären. Ist eine Initiative ganz oder teilweise gültig, ist sie materiell zu behandeln. Diesfalls gibt es zwei Möglichkeiten:

- Annahme der Initiative; ein solcher Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
- Ablehnung der Initiative, allenfalls mit Gegenentwurf; ein solcher Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.

4. Zur Gültigkeit der Initiative

4.1 Zuständigkeit und gesetzliche Grundlagen

In einem ersten Schritt hat der Einwohnerrat in eigener Kompetenz über die Gültigkeit der Initiative zu beschliessen. Der Beschluss über die Gültigkeit untersteht weder dem obligatorischen noch dem fakultativen Referendum.

Gemäss § 145 Abs. 1 Stimmrechtsgesetz ist ein Volksbegehren ungültig, wenn es rechtswidrig oder eindeutig undurchführbar ist. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist ein Volksbegehren namentlich rechtswidrig, wenn

- a. das angerufene Gemeinwesen für den Gegenstand nicht zuständig ist,
- b. es nach der Zuständigkeitsordnung des Gemeinwesens nicht zulässig ist,

- c. es den Willen der Unterzeichner nicht eindeutig erkennen lässt,
- d. die Einheit der Form nicht gewahrt ist (§ 132),
- e. die Einheit der Materie nicht gewahrt ist (§133),
- f. der verlangte Beschluss gegen übergeordnetes Recht verstösst.

4.2 Beurteilung des Gemeinderates: Gültige Initiative

4.2.1

Gemäss §§ 17 Abs. 1 lit. a und 22 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz sind im Kanton Luzern die Gemeinden für den Erlass und die Änderungen des Bau- und Zonenreglementes sowie des Zonenplanes zuständig. Aus der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens ergibt sich, dass entsprechende Beschlüsse des Einwohnerrates dem fakultativen Referendum unterliegen (§§ 28 Abs. 1 lit. a und 31 Abs. 2 Gemeindeordnung). Damit sind die Stimmberechtigten befugt, mit einer Initiative eine Änderung des Zonenplanes zu verlangen (§ 16 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Im Weiteren ist festzustellen, dass das Initiativbegehren „Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“ den Willen der Unterzeichner eindeutig erkennen lässt, und dass die Einheit der Form wie auch der Materie gewahrt ist. Zudem ist das Anliegen der Initiative an sich auch durchführbar.

Näher zu prüfen ist die Frage, ob die mit der Initiative verlangte Umzonung insoweit rechtswidrig ist, als sie unter dem Titel der Planbeständigkeit gegen übergeordnetes Recht verstösst. Gemäss Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz können Nutzungspläne, also auch Zonenpläne, überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (vgl. auch § 22 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz).

4.2.2

Die Fläche, die gemäss Initiative der Landwirtschaftzone zugewiesen werden soll, ist seit dem Erlass des ersten Zonenplanes 1964 der Bauzone zugeteilt. Die Zonengrenze zwischen Bauzone und Nichtbauzone ist weder im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1983, mit der die Landwirtschaftszone eingeführt wurde, noch im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2000 verändert worden. Mit Entscheid vom 18. Dezember 2001 genehmigte der Regierungsrat die vom Einwohnerrat am 31. August 2000 gutgeheissene Revision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements. Der Regierungsrat hielt fest, dass der Zonenplan mit dem übergeordneten Recht vereinbar ist, eine zweckmässige Nutzungsordnung schafft und demnach genehmigt werden kann. Die Ortsplanungsrevision 2000 ist mit der Genehmigung des Regierungsrates am 18. Dezember 2001 rechtskräftig geworden. Es fragt sich, ob sieben Jahre später eine Planänderung in Angriff genommen werden darf.

4.2.3

Im Gebiet Meiersmatt hat sich seit der Ortsplanungsrevision 2000 die Lage insofern verändert, als die Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens an der Volksabstimmung vom 25. September 2005 den Verkauf der Meiersmatt-Wiese (Grundstück Nr. 4225) deutlich abgelehnt haben, und zwar mit 3'824 Ja gegen 6'080 Nein. Gegen einen entsprechenden Beschluss des Einwohnerrates am 27. Januar 2005 hatte die Chance 21

somit erfolgreich das Referendum ergriffen. Diese argumentierte damit, es sei die Meiersmatt-Wiese den Schulkindern, der Gemeinde und den Krienserinnen und Kriensern zu erhalten.

Gegenstand dieser Abstimmung war ein geplanter Verkauf des Grundstücks Nr. 4225 zwecks Überbauung, nicht aber dessen Umzonung in eine andere Zone. Naturgemäss ist es schwierig, das Abstimmungsergebnis zu interpretieren. Immerhin hat jedoch die Einwohnergemeinde mit der Abstimmung wohl auch zum Ausdruck gebracht, dass von einer Überbauung mindestens in nächster Zukunft abzusehen ist.

4.2.4

Beim Entscheid über die Zulassung einer Initiative ist diese wegen der Unverletzlichkeit des Stimmrechts stets in der für die Initianten günstigsten Weise zu interpretieren. Kann der Initiative ein Sinn beigemessen werden, der sie nicht klarerweise als unzulässig erscheinen lässt, ist sie gültig zu erklären. Eine Initiative ist nur dann ungültig zu erklären, wenn sie offensichtlich rechtswidrig ist. Diese Auffassung ist unter dem Stichwort „im Zweifel für die Volksrechte“ (in dubio pro populo) zusammengefasst (LGVE 2007 III Nr. 2 E. 5).

Zwei Gründe bewegen den Gemeinderat dazu, dem Einwohnerrat die Gültigkeit der Initiative „Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“ zu beantragen. Einerseits hat die Gemeinde selber mit dem Abstimmungsergebnis vom 25. September 2005 zum Ausdruck gebracht, dass das ihr gehörende Grundstück Nr. 4225 mindestens nicht in der damals geplanten Form (Verkauf zwecks Überbauung) genutzt werden soll. Andererseits ist, wenn der Initiative zugestimmt wird, der Zonenplan selber noch nicht geändert. Es würde diesfalls, als zweiter Schritt, das Ortsplanungsverfahren eingeleitet, in dem Betroffene ihre Rechte wahren können. Es wäre möglich, dass im Einsprache-, Beschwerde- und Genehmigungsverfahren Änderungen am heutigen Initiativtext vorgenommen würden. Damit wird auch deutlich, dass mit der Gültigerklärung der Initiative bloss vorläufig festgestellt wird, dass der Initiativtext nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst. Diese vorläufige Rechtsvermutung kann im nachfolgenden Ortsplanungsverfahren umgestossen werden.

5. Materielle Behandlung der Initiative

5.1 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Die Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsgebiet im Gebiet Meiersmatt ist seit Jahrzehnten unverändert und letztmals im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2000 unwidersprochen bestätigt worden. Die Zonengrenze entspricht den benachbarten Zonen im Nordwesten und im Südosten.

Die Meiersmatt ist für eine Wohnnutzung gut geeignet. Sie liegt in Fussgängerdistanz zum Zentrum und zu wichtigen Punkten wie Schule, Einkauf oder Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Das Gebiet ist für den individuellen Verkehr erschliessbar, wie die vorliegende Planung zeigt. Das Verkehrsaufkommen ist verkraftbar.

Zu beachten ist, dass die Gemeinde Kriens nur noch über wenige nicht überbaute Flächen in den Wohnzonen und insbesondere in der Wohnzone W2 verfügt. Wird die Meiersmatt ausgezont, dann wird der Druck auf die Einzonung neuer Gebiete grösser.

5.2 Planbeständigkeit

Die private Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1146 kann mit guten Gründen Anspruch auf Planbeständigkeit erheben. Gestützt auf den geltenden Zonenplan der Gemeinde, letztmals bestätigt mit der Ortsplanungsrevision 2000, hat sie denn auch bereits Investitionen getätigt. Gemäss Angaben ihres Rechtsvertreters sind CHF 368'000.00 bezahlt worden, und zwar als Vorschuss für die Verlegung der Starkstromleitung und für den Einkauf von Rechten.

5.3 Optionen für gemeindeeigene Grundstücke

Auf Grund der Abstimmung vom 25. September 2008 ist klar, dass über einen Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke in nächster Zeit nicht diskutiert werden soll. Der Entscheid wird akzeptiert.

Zonenplanerisch soll jedoch der Ist-Zustand nicht geändert werden. Damit werden Optionen für die spätere Nutzung gewahrt. Mit einer Zuteilung zur Landwirtschaftszone werden andere Verwendungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

5.4 Finanzielle Gesichtspunkte

Es ist möglich, dass die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1146 eine Entschädigung wegen materieller Enteignung verlangt, wenn der heute eingezonte Teil der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Eine solche Entschädigung könnte erst nach rechtskräftig erfolgter Umzonung geltend gemacht werden, und hierüber hätte in erster Instanz die Schätzungskommission zu entscheiden. Auf Grund der geschilderten Umstände ist darauf hinzuweisen, dass für die Gemeinde ein relativ hohes Risiko bestehen würde, entschädigungspflichtig zu werden. Der Anwalt der Eigentümerin hat in Aussicht gestellt, dass Fr. 2'942'257.95 geltend gemacht würden. Darüber hätte jedoch, wie bereits ausgeführt, die zuständige Instanz zu befinden.

Der am 25. September 2005 dem Volk zur Abstimmung unterbreitete Verkauf des Grundstücks Nr. 4225, GB Kriens, hätte einen Ertrag von 4.8 Mio. Franken gebracht. Es darf davon ausgegangen werden, dass sich der Wert dieser Parzelle seither nicht vermindert hat. Der Verlust beträgt ca. 4.7 Mio. Franken von der Substanz her, die buchhalterische Einbusse beträgt ca. 1.2 Mio. Franken.

5.5 Beurteilung des Gemeinderates: Ablehnung der Initiative

Aus Sicht des Gemeinderates besteht kein Interesse der Gemeinde, den Wert ihrer eigenen Grundstücke auf den landwirtschaftlichen Wert von ca. 0.1 Mio. Franken herabzusetzen. Bei einer Umzonung der Meiersmatt-Grundstücke von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone verzichtet die Gemeinde auf einen hohen Betrag ihres Finanzvermögens und riskiert Entschädigungsforderungen in Millionenhöhe. Der Gemeinderat akzeptiert den Volksentscheid vom 25. September 2005, will sich aber

den Handlungsspielraum für die Zukunft offen halten. Er will in seinen zukünftigen Entscheiden zur gemeindeeigenen Parzelle Nr. 4225 die politischen und die ökonomischen Aspekte sorgfältig abwägen. Denkbar ist ein antizyklisches Verhalten: Wenn in Kriens wenig gebaut wird oder der Wohnungsmarkt ausgetrocknet ist, ist eine neue Verkaufsoffensive zu prüfen. Eine Verkaufsabsicht muss in jedem Fall dem Einwohnerrat zum Beschluss unterbreitet werden. Mit der Möglichkeit des fakultativen Referendums bleiben die politischen Mitspracherechte gewahrt.

6. Motion Morf "Finger weg von der Meiersmatt-Wiese" (Nr. 267/08)

Am 4. April 2008 hat Gilles Morf die Motion "Finger weg von der Meiersmatt-Wiese" eingereicht. Die Motion verlangt, dass keine weiteren Schritte für eine Überbaubarmachung der Grundstücke auf der Meiersmatt-Wiese erfolgen sollen, bis Klarheit darüber besteht, ob die Wiese in der Bauzone verbleibt oder nicht. Der Einwohnerrat hat die Motion an seiner Sitzung vom 15. Mai 2008 an den Gemeinderat überwiesen.

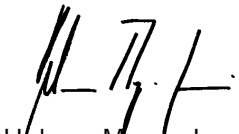
Sollte der Einwohnerrat dem Antrag des Gemeinderates folgen und die Gemeindeinitiative ablehnen und würde dieser Entscheid auch vor dem Volk Bestand haben, wäre die Motion Morf gegenstandslos und könnte ohne weiteres abgeschrieben werden. Für den Fall, dass entweder der Einwohnerrat oder die Stimmberechtigten einer Umzonung der Meiersmatt-Wiese in die Landwirtschaftszone zustimmen, wäre die Motion ebenfalls gegenstandslos, da in der Landwirtschaftszone keine baulichen Erschliessungen nötig sind. Aus diesem Grund beantragt der Gemeinderat, mit der Behandlung der Gemeindeinitiative "Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese", die Motion von Gilles Morf abzuschreiben.

7. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Die Initiative "Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese" sei für gültig zu erklären.
2. Die Initiative sei abzulehnen.
3. Der Gemeinderat soll mit der Durchführung der Volksabstimmung beauftragt werden.
4. Die Motion Morf "Finger weg von der Meiersmatt-Wiese" (Nr. 267/08) sei abzuschreiben.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilage: - Ausschnitt aus dem Zonenplan mit Auszug aus der Planlegende

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 022/08

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 022/08 des Gemeinderates Kriens vom 12. November 2008

und

gestützt auf § 16 Abs. 4 und § 31 Abs. 1 lit. f. der Gemeindeordnung vom 13. September 2007

betreffend

Gemeindeinitiative:

“Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“

beschliesst:

1. Die Gemeindeinitiative "Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese" ist gültig.
2. Das Begehren der Initiative wird abgelehnt.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer 2 unterliegt dem obligatorischen Referendum. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Volksabstimmung anzusetzen.
4. Die Motion Morf "Finger weg von der Meiersmatt-Wiese" (Nr. 267/08) wird abgeschrieben.

Kriens, 18. Dezember 2008

Einwohnerrat Kriens

Bruno Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber