
15. Dezember 2010

Nr. 174/2010

Teilrevision der Ortsplanung:

Teilzonenplan Meiersmatt (2. Lesung)



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Die Gemeinde Kriens wollte im Jahr 2005 ihre Grundstücke hinter der Schulanlage Meiersmatt an einen Generalunternehmer verkaufen, der damals plante, dort an zentraler Wohnlage eine Überbauung zu realisieren. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens waren aber anderer Meinung und stimmten am 25. September 2005 gegen den Verkauf von Grundstück Nr. 4225 (6'080 Nein = 61,4 %, gegen 3'824 Ja). Die Partei CHance 21 hatte gegen den Beschluss des Einwohnerrates das Referendum ergriffen. Eine Auszonung in die Landwirtschaftszone stand damals nicht zur Diskussion.

Am 19. Mai 2008 reichte ein Initiativkomitee der CHance 21 die Gemeindeinitiative „Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“ ein. Die Initiative verlangt, dass der Zonenplan der Gemeinde Kriens in der Weise abgeändert wird, dass „die Meiersmatt-Wiese (Grundstücke Nrn. 584, 3645, 4225 und 1146) ... in die Landwirtschaftszone umzuzonen“ sei. Der Gemeinderat und der Einwohnerrat Kriens stellten die Gültigkeit der Initiative fest, empfahlen den Stimmberechtigten aber deren Ablehnung. In der Volksabstimmung vom 17. Mai 2009 hiessen die Stimmberechtigten die Initiative jedoch gut (4'599 Ja = 59.4 %, gegen 3'149 Nein). Aus Gesprächen mit der Bevölkerung ist anzunehmen, dass es verschiedene Gründe gibt, welche die Mehrheit der Stimmberechtigten zu einer Annahme der Gemeindeinitiative bewogen:

- Die Besorgnis um die rege Bautätigkeit der letzten Jahre im Oberdorf und im Obernau.
- Die stetige Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Obernauerstrasse.
- Der Erhalt von Grünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft einer Schulanlage.
- Die Befürchtung, die Gemeinde wolle ihre Parzellen trotz negativer Volksabstimmung vom 27. Januar 2005 bald verkaufen.
- Die Irritation aus der Visualisierung der Initianten mit fünfgeschossigen Bauten auf der Meiersmatt-Wiese (es gab Stimmberechtigte, die meinten, dies sei ein bewilligtes Projekt).



Diese falsche und unrealistische Visualisierung eines Projektes irritierte viele Stimmberechtigte (Inserat CHance 21, Kriens Info Mai 2009)

1.2 Erlass einer Planungszone

Damit die zuständigen Planungsorgane das Abstimmungsresultat provisorisch umsetzen konnten, bestimmte der Gemeinderat unmittelbar nach der Volksabstimmung gemäss § 81 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) eine Planungszone mit folgender Vorschrift:

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

Die Planungszone erlischt nach zwei Jahren (im Juni 2011), wenn bis dann kein Ortsplanungsverfahren eingeleitet worden ist.

1.3 Notwendige Teilrevision der Ortsplanung

Mit Annahme der Initiative ist die verlangte Zonenplanänderung noch nicht vollzogen worden. Gemäss der luzernischen Regelung für Ortsplanungsinitiativen muss vielmehr ein eigentliches Verfahren auf Revision der Ortsplanung durchgeführt werden. Das Verfahren wurde im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat Nr. 022/2008 vom 12. November 2008 "Gemeindeinitiative Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese" beschrieben:

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

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.

Der vorliegende Bericht und Antrag leitet das Ortsplanungsverfahren "Umzonung Meiersmatt" ein. Er wird als 1. Lesung im Einwohnerrat beraten. Der Gemeinderat kann die Umzonung Meiersmatt nicht mit der Ortsplanungsrevision 2009/2012 abwickeln. Aus rechtlicher Sicht wäre dies problematisch, weil es hier um die Umsetzung eines Volksentscheides geht. In § 82e ist geregelt, dass nach Annahme einer nicht-formulierten Gesetzesinitiative die Botschaft für die Gesetzesvorlage innert Jahresfrist zu unterbreiten ist. Zudem wird in Kapitel 2 dieses B+A aufgezeigt, dass ein grosses Risiko besteht, dass die Auszonung des privaten Grundstücks eine materielle Enteignung mit Entschädigungspflicht durch die Gemeinde zur Folge haben könnte. Die Vorlage ist deshalb nicht nur als ein Ortsplanungsgeschäft sondern auch als ein Finanzgeschäft zu betrachten.

Der Einwohnerrat ist verpflichtet, auf den Bericht und Antrag (1. Lesung) einzutreten, da sonst das Verfahren nicht eingeleitet werden kann. In seinem Entscheid ist der Einwohnerrat jedoch frei.

1.4 Vorprüfungsverfahren

Mit Schreiben vom 30. Juni 2010 ersuchte die Gemeinde das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) um die Vorprüfung der Zonenplanänderung im Gebiet Meiersmatt. Das BUWD schreibt in seinem Vorprüfungsbericht vom 19. Juli 2010, dass die Meiersmatt-Wiese einen logischen Abschluss der Bauzone in diesem Gemeindeteil bilde. Das Areal liege grundsätzlich zentrumsnah und grenze an das Meiersmatt- Schulhaus. Aus übergeordneter Sicht hätte sich das Gebiet für eine Wohnnutzung geeignet und wäre damit ein guter Beitrag an die kantonale Wohnstrategie gemäss Kantonalem Richtplan 2009 (S5-1) gewesen. Das BUWD stellt dann zusammenfassend fest, dass die vorgesehene Änderung des Zonenplans im Gebiet Meiersmatt der Gemeinde Kriens keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangiere und im kommunalen Planungsermessen liege. Sie sei deshalb recht- und zweckmässig und könne für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Die beschlossene Änderung bedürfe in der Folge der Genehmigung des Regierungsrats.

1.5 Weitere Schritte im Ortsplanungsverfahren

Die weiteren Schritte der Teilrevision Ortsplanung "Umzonung Meiersmatt" sind:

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 1. | 1. Lesung im Einwohnerrat | 30. September 2010 |
| 2. | Öffentliche Auflage und allfällige Einspracheverhandlungen: | Herbst 2010 |
| 3. | 2. Lesung und Beschluss durch Einwohnerrat: | 27. Januar 2011 |
| 4. | Volksabstimmung (obligatorisches Referendum): | 15. Mai 2011 |
| 5. | Genehmigung durch Regierungsrat: | Sommer 2011 |

2. Mögliche Entschädigungsfolgen bei einer Umzonung des privaten Grundstücks in die Landwirtschaftszone

2.1 Fragen der Auszonung und der materiellen Enteignung

Die materielle Enteignung ist die Untersagung oder Einschränkung des bisherigen oder voraussehbaren künftigen Gebrauchs. Wichtige Kriterien sind die Schwere des Eingriffs (z.B. Entzug einer wesentlichen Befugnis wie Auszonung), die Baulandqualität (z.B. Erschliessungsverhältnisse) sowie Treu und Glauben.

Die Parzelle Nr. 1146 ist im Eigentum der Erbgemeinschaft Fuchs. Die private Eigentümerin des Grundstücks kann mit guten Gründen Anspruch auf Planbeständigkeit der rechtsgültigen Ortsplanung 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 Fr. 368'000.00 bezahlt worden, und zwar als Vorschuss für die Verlegung der Starkstromleitung und für den Einkauf von Rechten. Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1146 wird zudem eine Entschädigung wegen materieller Enteignung verlangen, 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 entschei-

den. Der Anwalt der Eigentümerin hat in Aussicht gestellt, dass Fr. 2'942'257.95 geltend gemacht würden.

Nach der Annahme der Gemeindeinitiative "Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese" durch das Stimmvolk am 17. Mai 2009 wollte der Gemeinderat wissen, wie hoch das Risiko ist, für die private Parzelle entschädigungspflichtig wegen materieller Enteignung zu werden. Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 19. August 2009 die Schätzungskommission des Kantons Luzern gebeten zu prüfen, ob mit der Rechtskraft der Umzonung der Parzelle Nr. 1146 GB Kriens von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone eine materielle Enteignung vorliege und wenn ja, wie hoch die Entschädigung sei. Mit Antwortschreiben vom 4. September 2009 stellt der Präsident der Schätzungskommission fest, dass es an der Prozessvoraussetzung des rechtsgültigen Entscheides fehle. Die Schätzungskommission sei deshalb zum heutigen Zeitpunkt nicht zuständig.

Der Gemeinderat entschied darauf, einem für das Gebiet materielle Enteignung anerkannten Rechtsprofessor den Auftrag für ein Gutachten zu den Entschädigungsfolgen einer möglichen Umzonung zu erteilen. Prof. Dr. jur. Enrico Riva (Fürsprecher in Bern, Ordinarius für öffentliches Recht an der Universität Basel) hat diverse Schriften zum Thema materielle Enteignung verfasst und es ist zu erwarten, dass die Erwägungen eines auf materielle Enteignung anerkannten und unabhängigen Rechtsprofessors von der Schätzungskommission übernommen werden.

Prof. Dr. jur. Enrico Riva kommt in seinem Gutachten vom 17. Mai 2010 zur Folgerung, dass eine Umzonung des heute in der Bauzone liegenden nördlichen Streifens des Grundstücks Fuchs in die Landwirtschaftszone raumplanungs- und entschädigungsrechtlich als Auszonung zu qualifizieren sei. Unter Berücksichtigung aller Erwägungen neigt er dazu, eine materielle Enteignung zu bejahen. Die als Kriterium relevante Realisierungswahrscheinlichkeit sei zwar weder klar gegeben noch fehle sie in eindeutiger Weise. In Berücksichtigung der gesamten Umstände, namentlich der von den Grundeigentümern bereits getätigten erheblichen Aufwendungen für die Erschliessung und Überbauung und des Umstands, dass die Auszonung die Grundeigentümer in eine sonderopferähnliche Lage bringt, liegen überwiegende Merkmale einer materiellen Enteignung vor. Das 14-seitige Gutachten ist dem Bericht und Antrag als Anhang beigelegt.

2.2 Frage der Höhe der Entschädigungsfolge an die privaten Eigentümer

Der Anwalt der privaten Eigentümerin hat bereits vor der Volksabstimmung vom 17. Mai 2009 in Aussicht gestellt, dass als Entschädigungsfolge einer materiellen Enteignung Fr. 2'942'257.95 geltend gemacht würden. Die Höhe der Entschädigungsfolge wird die Schätzungskommission bestimmen müssen. Der Gemeinderat ist aber der Meinung, dass dem Grundsatz nach sicher keine Kosten Berücksichtigung finden können, die vor Abschluss des Kaufrechtsvertrages zwischen den Erben Fuchs und der Bauunternehmung Amberg getätigt wurden. Diese Kosten sind in den Landpreis eingeflossen. Unklar ist, ob Planungskosten nach Abschluss der Kaufrechtsverträge im Jahr 2005 entschädigungspflichtig wären. Der Gemeinderat ist eher der Meinung, dass die Bauunternehmung Amberg diese auf eigenes Risiko übernommen hat. Als Risiko für die Entschädigungsfolge einer materiellen Enteignung bleibt damit der Kaufrechtsvertrag der Erbgemeinschaft Fuchs mit der Bauunternehmung Amberg vom 5. Januar 2005 mit einem Betrag von maximal ca. 2.5 Mio. Franken plus allfällige Zinsen.

2.3 Finanzielle Auswirkungen nach der Umzonung der gemeindeeigenen Parzellen

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. Bei einer Umzonung der gemeindeeigenen Parzellen Nr. 4225 und Nr. 584 in die Landwirtschaftszone müsste der Buchwert von 1.333 Mio. Franken auf den aktuellen Landwirtschaftswert von 0.143 Mio. Franken abgeschrieben werden. Daraus resultierte ein Verlust zu Lasten der Gemeinderechnung von rund 1.2 Mio. Franken.

2.4 Finanzielles Fazit

Die Umsetzung der angenommenen Gemeindeinitiative würde die Gemeinderechnung 2011 mit total 3.7 – 4.0 Mio. Franken einmalig belasten. Diese Kosten sind weder im Budget 2011 noch im Finanzplan enthalten.

2.5 Würdigung des Gutachtens durch den Gemeinderat

Die Erwägungen im Gutachten von Prof. Dr. jur. Enrico Riva sind sehr sorgfältig zusammengetragen und abgewogen. Der Gemeinderat teilt die Meinung des Gutachters, dass mit einer Auszonung des privaten Grundstücks überwiegende Merkmale einer materiellen Enteignung vorliegen. Es ist ihm deshalb wichtig, dass der Einwohnerrat die Problematik der Umzonungsvorlage kennt. Das Stimmvolk hatte im Mai 2009 nicht die Kenntnis, dass ein grosses Risiko besteht, dass die Auszonung und die materielle Enteignung der privaten Parzelle Kosten bis über 2.5 Mio. Franken verursachen könnten.

Im Hinblick auf die dringenden Investitionen und die Investitionsplanung 2010 – 2019 erachtet es der Gemeinderat als unverantwortlich, wenn er dem Einwohnerrat im Ortsplanungsverfahren die Umzonung mit den entsprechenden Kostenfolgen beantragen würde.

Der Gemeinderat hat trotzdem die vom Volk angenommene Volksinitiative zu vollziehen und das Ortsplanungsverfahren einzuleiten. Kapitel 3 beschreibt die Vorlage gemäss Gemeindeinitiative mit der Umzonung aller Parzellen von der zweigeschossigen Wohnzone in die Landwirtschaftszone. In Kapitel 4 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Gegenvorschlag.

3. Teilzonenplan gemäss Gemeindeinitiative

3.1 Umzonung Meiersmatt in die Landwirtschaftszone

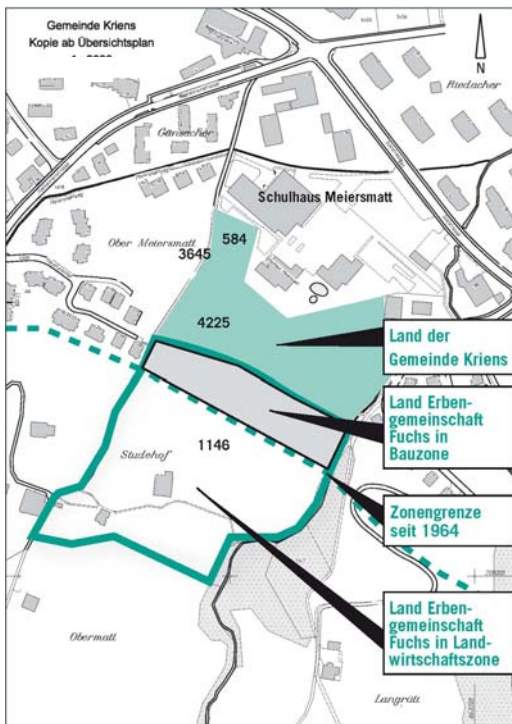
Die im Mai 2009 angenommene Gemeindeinitiative „Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“ verlangt, dass vier Grundstücke südlich der Schulanlage Meiersmatt aus der zweigeschossigen Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone umgezont und damit in die Nicht-Bauzone überführt werden.

3.2 Raumplanerisch relevante Aspekte

Siedlung

Die neu in die Landwirtschaftszone umzuzonenden, gemeindeeigenen Parzellen GB Nrn. 584, 3645 und 4225 (total 14'387 m²) grenzen im Westen an die Familiengärten der Ober Meiersmatt, die der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt sind, sowie an die südlich anschliessende Wohnüberbauung Neustudenthof. Zudem grenzen die Grundstücke im Norden an die Zone für öffentliche Zwecke der Schulanlage Meiersmatt und im Osten an die Wohnzone Houelbach.

Die Parzelle GB Nr. 1146 der Erbgemeinschaft Fuchs (30'639 m²) grenzt südlich an die drei gemeindeeigenen Parzellen. Der nördliche, in der zweigeschossige Wohnzone liegende Teil der Parzelle (7'220 m²) wird mit vorliegender Umzonung ebenfalls in die Landwirtschaftszone übertragen. Die übrige Fläche des Grundstückes Nr. 1146 befindet sich bereits heute in der Landwirtschaftszone.



Die rechtliche Situation und die Parzellen- Nr.



Teilzonenplan gemäss Gemeindeinitiative mit Auszonung in Landwirtschaftszone

Verkehr / Erschliessung

Verkehrs- und erschliessungstechnisch hat die Umzonung insofern Auswirkung, dass die für die Familiengärten der Ober Meiersmatt vorgesehenen Parkplätze auf der Parzelle GB Nr. 4225 infolge Umzonung in die Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform sind.

Lärm / Immissionen

Mit der Um- und Auszonung der vier betroffenen Grundstücke in die Landwirtschaftszone erfolgt die Rückstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe von II auf III.

Landschaft

Die Auszonung der drei Parzellen GB Nrn. 584, 3645 und 4225 sowie eines Teilbereichs der Parzelle GB Nr. 1146 hat auf das bis dato vorherrschende, unbebaute Landschaftsbild keine wesentliche Auswirkungen.

Nutzung / Landwirtschaft / Fruchtfolgefläche

Mit der Rückzonung vergrössert sich die Fläche der Landwirtschaftszone im Gebiet Meiersmatt um 21'607 m². Da auf den betroffenen Parzellen keine Fruchtfolgeflächen ausgeschieden sind, hat die Auszonung keine entsprechende raumplanerische Auswirkung.

Die geplante Umgebungsgestaltung der Schulanlage Meiersmatt auf der Parzelle GB Nr. 584 kann bei einer Umzonung in die Landwirtschaftszone nicht realisiert werden. Vorgesehen wären ein Sitzplatz mit Pergola, Tisch und Sitzbänken, eine Vogelnestschaukel, eine Rutschbahn, ein Bachlauf mit Steinen sowie Kieswege.



Naturgefahren

Die Um- und Auszonung hat keine Auswirkungen auf die Naturgefahrensituation und deren Beurteilung.

Statische Waldgrenze

Die Umzonung der zweigeschossigen Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone hat raumplanerische Auswirkung auf die statische Waldgrenze an der östlichen Grenze der Parzelle GB Nr. 1146. Gemäss Art. 13 Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) müssen Grundstücke, die im Rahmen einer Revision des Nutzungsplans aus der Bauzone entlassen werden und an der Waldgrenze liegen, im Rahmen eines Waldfeststellungsverfahrens überprüft werden. Durch die Auszonung wird die vorliegende statische Waldgrenze an der Ostgrenze der Parzelle GB Nr. 1146 aufgelöst (siehe Waldfeststellungsplan beiliegend).

4. Teilzonenplan gemäss Gegenvorschlag

4.1 Politisch rechtliche Möglichkeiten

Der Gemeinderat hat die vom Volk gutgeheissene Volksinitiative zu vollziehen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat aber auch die Pflicht, seine Sichtweise in der Vorlage zu erörtern. Obwohl das Stimmvolk die Gemeindeinitiative angenommen hat, darf der Gemeinderat im Ortsplanungsverfahren einen Gegenvorschlag unterbreiten, wenn er dies für richtig erachtet. Die definitive Beschlussfassung über einen Gegenvorschlag ist dann Sache des Einwohnerrates.

Der Beschluss des Einwohnerrates nach der 2. Lesung unterliegt entweder dem fakultativen oder dem obligatorischen Referendum. In diesem Sinne findet keine Beschränkung der Volksrechte statt. Das Vorgehen richtet sich nach den Paragraphen 82d bis 82h Kantonsratsgesetz.

Gemäss § 82e Abs. 2 KRG muss der Einwohnerrat jedoch eine Vorlage vorlegen, welche inhaltlich dem Initiativbegehren entspricht. Nur so ist gewährleistet, dass die Umsetzung der Initiative rechtlich möglich wird. Abs. 3 des erwähnten Paragraphen gibt dem Einwohnerrat aber die Möglichkeit, den Stimmberechtigten zu empfehlen, die Vorlage abzulehnen.

4.2 Beschreibung des Gegenvorschlags

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat einen Gegenvorschlag. Der Zonenplan soll in dieser Form geändert werden:

1. Die Parzellen GB Nrn. 584, 3645 und 4225 (total 14'387 m²) im Eigentum der Gemeinde Kriens werden von der zweigeschossigen Wohnzone (W2) in die Zone für öffentliche Zwecke (öZ) umgezont (Farbe hellgrau).
2. Der nördliche, in der zweigeschossigen Wohnzone liegende Teil der Parzelle GB Nr. 1146 der Erbgemeinschaft Fuchs (7'220 m²) bleibt in der zweigeschossigen Wohnzone (Farbe gelb).



Teilzonenplan gemäss Gegenvorschlag mit Umzoning der gemeindeeigenen Parzellen in Zone für öffentliche Zwecke und Verbleib des privaten Grundstücks in der zweigeschossigen Wohnzone

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Kriens sieht im Anhang A zu Art. 13 (Nutzungsbestimmungen zur Zone für öffentliche Zwecke) für die Nr. 9 des Zonenplans (Meiersmatt) als zulässige Nutzungen "Schule, Sport und Freizeit" vor. Diese zulässige Nutzungen soll auch für die Parzellen GB Nr. 584, 3645 und 4225 gelten. Das BZR muss deshalb nicht geändert werden.

4.3 Begründung des Gegenvorschlags

Der Teilzonenplan Meiersmatt gemäss Gegenvorschlag ist ein Kompromiss. Mit der Umzonung der gemeindeeigenen Parzellen von der zweigeschossigen Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke wird den Erwägungen des Stimmvolkes zu einem grossen Teil Rechnung getragen. Der untere Teil der Wiese hinter der Schulanlage Meiersmatt kann nicht mit Wohngebäuden bebaut werden. Erlaubt sind dagegen jegliche Nutzungen im Zusammenhang mit Schule, Sport und Freizeit. So darf der Parkplatz für das Familiengartenareal Ober Meiersmatt weiterhin als Parkplatz genutzt werden und die Gemeinde kann die geplante Umgebungsgestaltung der Schulanlage auf der Parzelle GB Nr. 584 realisieren.

Der Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gegenvorschlag verhindert die Auszonung eines privaten Grundstücks und das Risiko der Entschädigungsfolge wegen materieller Enteignung. Der Gemeinderat hat in seiner Investitionsplanung 2010 bis 2019 keine Beiträge für Entschädigungszahlen in Millionenhöhe budgetiert. Dies wäre wegen des sehr hohen dringenden Investitionsbedarfs auch nicht zu verantworten. Die gemeindeeigenen Parzellen müssten bei einer Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke nicht buchhalterisch mit 1.2 Mio. Franken abgewertet werden. Die Gemeinde kann mit der Vorlage in der Fassung gemäss Gegenvorschlag einen finanziellen Schaden für Entschädigungszahlungen in der Grössenordnung bis 2.5 Mio. Franken vermeiden.

Der Einwohnerrat hat in der 2. Lesung drei Möglichkeiten, wie er den Teilzonenplan Meiersmatt beschliessen will:

<i>Beschluss des Einwohnerrates</i>	<i>Politische Konsequenz</i>
Der Einwohnerrat beschliesst den Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative.	Fakultatives Referendum zum Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative.
Der Einwohnerrat lehnt den Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative ab.	Obligatorisches Referendum mit Volksabstimmung zum Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative.
Der Einwohnerrat verabschiedet formell den Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative und beschliesst den Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gegenvorschlag (mit Abstimmungsempfehlung).	Obligatorisches Referendum mit Volksabstimmung zu beiden Teilzonenplänen (Doppelabstimmung mit Stichfrage).

Mit dem Beschluss für die Vorlage gemäss Gegenvorschlag werden die Volksrechte gewahrt. Der Teilzonenplan gemäss Gemeindeinitiative und der Teilzonenplan gemäss Gegenvorschlag müssen dem Stimmvolk obligatorisch zum Entscheid vorgelegt werden. Die Stimmberechtigten haben folgende Entscheidungsmöglichkeiten:

- Wer der Meinung ist, dass die gemeindeeigenen Parzellen und das private Grundstück in die Landwirtschaftszone umzuzonen seien, stimmt dem Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative zu.
- Wer der Meinung ist, die gemeindeeigenen Parzellen seien in die Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen und das private Grundstück soll in der zweigeschossigen Wohnzone verbleiben, stimmt dem Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gegenvorschlag zu.
- Wer der Meinung ist, dass in jedem Fall eine Veränderung notwendig ist, kann sowohl dem Teilzonenplan gemäss Gemeindeinitiative wie dem Teilzonenplan gemäss Gegenvorschlag zustimmen. Entscheidend bei einem doppelten JA ist die Stichfrage.
- Wer der Meinung ist, dass sowohl die gemeindeeigenen Parzellen wie das private Grundstück in der zweigeschossigen Wohnzone verbleiben sollen, stimmt bei beiden Vorlagen NEIN.

5. **Verfahrensschritte und Abklärungen seit der 1. Lesung**

Der Teilzonenplan Meiersmatt gemäss Gemeindeinitiative und der Teilzonenplan Meiersmatt gemäss Gegenvorschlag lagen vom 11. Oktober 2010 bis am 09. November 2010 öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern hat die Änderung des Zonenplans im Gebiet Meiersmatt (Gegenvorschlag des Gemeinderates) mit Bericht vom 25. Oktober 2010 gemäss §19 PBG vorgeprüft. Das BUWD stellt fest, dass der Gegenvorschlag verschiedene Argumente für einen Verbleib des Gebiets in der Bauzone enthalte, die aus kantonaler Sicht weitgehend unterstützt werden können. Man gehe davon aus, dass eine zweckmässige Erschliessung der verbleibenden zweigeschossigen Wohnzone weiterhin möglich sei. Verbleibe die Meiersmatt-Wiese – wie im Gegenvorschlag des Gemeinderates vorgesehen – in der Bauzone, werden die Hinweise zur Waldfeststellung aus dem Vorprüfungsbericht vom 19. Juli 2010 gegenstandslos. Zusammenfassend stellt das BUWD fest, dass die vorgesehene Änderung des Zonenplans im Gebiet Meiersmatt im Sinne des Gegenvorschlags des Gemeinderates keine wesentlichen kantonalen Interessen tangiere und im kommunalen Planungsermessen liege. Sie sei recht- und zweckmässig und könne zusammen mit dem Teilzonenplan Auszonung für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Die beschlossene Änderung bedürfe in der Folge der Genehmigung des Regierungsrates.

Der Einwohnerrat hat den vorliegenden Bericht und Antrag am 30. September 2010 in 1. Lesung beraten und die Vorschläge des Gemeinderates mehrheitlich positiv aufgenommen. Der Gemeinderat wurde gebeten, bis zur 2. Lesung abzuklären, welche Konsequenzen die Landwirtschaftszone für die Spielplatzgestaltung auf der Parzelle Nr. 584 GB Kriens hat. Urs Blümli von der Dienststelle rawi des Kantons Luzern hat die Frage mit Mail vom 26. November 2010 so beantwortet: *„Die Parzelle Nr. 584 befindet sich heute in der W2. Wird diese Parzelle ausgezont und der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) zugeführt, ist lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung zonenkonform. Spielplätze, Umgebungsanlagen etc. sind nicht zonenkonform und daher nach Raumplanungsgesetz auch nicht bewilligungsfähig.“*

Vor und während der 1. Lesung im Einwohnerrat wurde die Formulierung im Beschlusstext hinterfragt. Es wurde bezweifelt, ob der Teilzonenplan Meiersmatt in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative tatsächlich durch den Einwohnerrat zu genehmigen sei. In einem Mailverkehr zwischen Dr. Mark Kurmann (Juristischer Berater), Kathrin Graber (Einwohnerrätin) sowie Guido Solari (Gemeindeschreiber) einigte man sich auf folgende Formulierung: *„Der Teilzonenplan Meiersmatt in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative „Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese“ wird **formell verabschiedet**.“* Diese Formulierung entspreche dem Gesetzestext des Kantonsratsgesetzes und § 82e Absatz 2. Dort werde auch von „verabschieden“ gesprochen. § 82e Absatz 2 meine damit, dass sich der Einwohnerrat bei der Ausarbeitung an den Inhalt und die Ziele der Initiative halten müsse bzw. dass eine Vorlage im Sinne der Initiative auszuarbeiten sei (vgl. auch Art. 104 Abs. 2 eidgenössisches Parlamentsgesetz; SR 171.10). Das Parlament müsse jedoch diese Vorlage nicht genehmigen. Das gehe ausdrücklich aus § 82e Abs.3 Kantonsratsgesetz hervor, der erwähnt, wie vorzugehen sei, wenn der Kantonsrat die Vorlage ablehne. Wenn in Ziffer 1 von „genehmigen“ gesprochen würde, ergäbe dies zudem einen Widerspruch zu Ziff. 4, wo die Rede davon sei, dass der Einwohnerrat empfehle, die Vorlage gemäss Initiative abzulehnen.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den vorliegenden Bericht und Antrag mit dem vorgeschlagenen Beschlusstext zu genehmigen. Der Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative ist formell zu verabschieden. Der Teilzonenplan in der Fassung gemäss Gegenvorschlag ist zu genehmigen. Es wird vorgeschlagen, dass der Einwohnerrat den Stimmberechtigten die Genehmigung in der Fassung gemäss Gegenvorschlag empfiehlt. Die Beschlüsse erwirken ein obligatorisches Referendum mit Volksabstimmung, bei der beide Vorlagen dem Stimmvolk zum Entscheid vorgelegt werden können (Doppelabstimmung mit Stichfrage).

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Teilzonenplan Meiersmatt gemäss Gemeindeinitiative, M 1:2'000
- Änderung Plan der Waldränder Nr. 19, Langrütibach – Tobel, orientierend, M 1:500
- Teilzonenplan Meiersmatt gemäss Gegenvorschlag, M 1:2'000
- Meiersmatt (Grundstück Erben Fuchs), Kriens: Kurzgutachten zu den möglichen Entschädigungsfolgen bei einer Umzonung in die Landwirtschaftszone, Prof. Dr. jur. Enrico Riva, Bern, 17. Mai 2010
- Gemeinde Kriens; Änderung des Zonenplans im Gebiet Meiersmatt, Vorprüfungsbericht BUWD vom 19. Juli 2010
- Gemeinde Kriens; Änderung des Zonenplans im Gebiet Meiersmatt (Gegenvorschlag des Gemeinderates), Vorprüfungsbericht BUWD vom 25. Oktober 2010

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 174/2010

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 174/2010 des Gemeinderates Kriens vom **15. Dezember 2010**

und

gestützt auf § 17 Abs. 2 PBG, §§ 28 Abs. 1 lit. a, 31 Abs. 1 lit. f der Gemeindeordnung vom 13. September 2007

betreffend

Teilrevision der Ortsplanung: Teilzonenplan Meiersmatt

beschliesst:

1. Der Teilzonenplan Meiersmatt in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative "Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese" wird **formell verabschiedet**.
2. Der Teilzonenplan Meiersmatt in der Fassung gemäss Gegenentwurf des Einwohnerrates wird genehmigt.
3. Die Änderung des Teilzonenplans Meiersmatt ist den Stimmberechtigten in einer Doppelabstimmung zu unterbreiten. Die Vorlage unterliegt dem obligatorischen Referendum.
4. Der Einwohnerrat empfiehlt den Stimmberechtigten,
 - 4.1 **die Änderung des Teilzonenplans Meiersmatt in der Fassung gemäss Gemeindeinitiative "Meiersmatt: Wiese bleibt Wiese" abzulehnen, und**
 - 4.2 **der Änderung des Teilzonenplans Meiersmatt in der Fassung gemäss Gegenorschlag zuzustimmen.**
5. Die von den Stimmberechtigten angenommene Vorlage ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
6. Der Teilzonenplan Meiersmatt tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
7. Mitteilung an den Gemeinderat zur Ansetzung der Volksabstimmung.

Kriens, **27. Januar 2011**

Einwohnerrat Kriens

Martin Heiz
Präsident

Guido Solari
Schreiber