

# Luzerner Zeitung

## WACHSTUM

### Vitznau nimmt zweiten Anlauf bei Rückzonungen – und landet höchstwahrscheinlich vor Gericht

Am 13. Februar stimmt die Rigigemeinde erneut über die Ortsplanungsrevision ab. Für Diskussionen sorgen die Rückzonungen. Betroffene wehren sich mit allen Mitteln.

**Niels Jost**

31.01.2022, 08.20 Uhr

Nach jahrelanger Planung war Vitznau eine der ersten Luzerner Gemeinden, die über Rückzonungen abstimmt. 5,6 Hektaren Bauland hätten zu Landwirtschaftsland umgewandelt werden sollen. Nicht nur bei den Betroffenen war der Unmut gross; 59 Prozent der Stimmbevölkerung lehnten die Vorlage ab.

Das war im November 2017. Nun, gut vier Jahre später, nimmt die Rigigemeinde einen weiteren Anlauf. Am 13. Februar kommt die revidierte Ortsplanung an die Urne. Die Vorzeichen haben sich verändert: Die übergeordnete Gesetzgebung ist strenger geworden, der Rückzonungsbedarf damit grösser. So muss Vitznau neu mehr als doppelt so viel rückzonen, nämlich 12,64 Hektaren.



Die Gemeinde Vitznau mit dem Parkhotel im Vordergrund.

Bild: Roger Grütter (19. Januar 2022)

Die Ausgangslage für den Gemeinderat ist somit alles andere als einfach. Doch das mittlerweile neu zusammengesetzte Gremium hat aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt. Das Planungsbüro wurde ausgewechselt, die Ortsplanungskommission neu zusammengesetzt und

die Kommunikation transparenter. Das scheint etwas bewirkt zu haben. So wurde das Siedlungsleitbild, das die Grundlage für jetzige Revision legt, im Jahr 2020 an der Urne klar mit 68,5 Prozent gutgeheissen – ein Zwischenerfolg für den Gemeinderat.

#### AUCH INTERESSANT



#### Rosmarie Brunner-Zürcher hat die PH abgeschlossen

abo+ 30.01.2022



#### Aus für grosse Filialen: Interdiscount und Media Markt schrumpfen

29.01.2022

#### Betroffene befürchten «stille» Aufzoning

Dennoch weht dem Gemeinderat ein rauer Wind entgegen. Bei der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision gingen 39 Einsprachen ein, 25 konnten nicht erledigt werden. Diverse stammen von Betroffenen der Rückzonungen, etwa von Charlotte Pfister. Sie sagt:

**«Die jetzige Ortsplanungsrevision hat nichts Neues gebracht, ausser einer nochmaligen Erhöhung der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe der Gebäude.»**

Die Zürcherin, deren Familie seit den 1970er-Jahren im Gebiet Schwanden Land und ein Ferienhaus besitzt, kritisiert, dass die Vorlage nach dem deutlichen Nein von 2017 nicht grundlegend überarbeitet wurde. Vor allem, dass auch überbaute Bauzonen in Schwanden ausgezont, hingegen aber unerschlossene Bauzonen beibehalten würden.

Während Kanton und Gemeinde dies mit der schlechten Erschliessung und der peripheren Lage von Schwanden begründen, erachtet Pfister das Gebiet sowohl als erschlossen wie auch als zentrumsnah. Zumindest sei es vergleichbar mit Ortsteilen wie Husen, Unterwilen oder Ächerli, welche jedoch nicht oder nur teilweise rückgezont würden. «Wir fühlen uns ungleich behandelt, da findet eine Entrechtung statt», sagt Pfister.

Mit «wir» meint sie rund zwei Dutzend Nachbarinnen und Nachbarn, die ebenso rückgezont werden sollen. Sie haben ihre Anliegen in einem gemeinsamen Leserbrief im lokalen Mitteilungsblatt kundgetan. Einige haben sich zudem mit Anwälten zusammengeschlossen. «Es ist raumplanerisch widersinnig, bebaute Parzellen auszuzonen anstelle von unüberbauten», sagt auch Pierre Villars, Wohnsitz in Schwanden, und verweist auf freies Bauland in Husenboden, Sonnhalde oder dem Dorfzentrum, wo Parzellen teils in der roten Gefahrenzone lägen.

Generell bezweifelt Villars, dass Vitznau eine Rückzonungsgemeinde sei. Er hinterfragt die entsprechenden Berechnungen des Kantons. Auch Pfisters Kritik geht über die eigene Betroffenheit hinaus. Mit der jetzigen Vorlage würde die Baukapazität der Gemeinde nicht beibehalten, sondern durch die innere Verdichtung eine «stille Aufzonung» bewirkt. So seien zum Beispiel in der aktuellen Wohnzone W2 lediglich zwei Geschosse erlaubt, künftig gelte jedoch eine Fassadenhöhe von 10,5 Metern, wodurch über Terrain dreieinhalb Geschosse gebaut werden könnten, sagt die Architektin. Laut ihren Berechnungen, die unserer Zeitung vorliegen, könnten so in allen Wohnbauzonen rund 200'000 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden. Pfister: «Die ganze Planung ist nach kommerziellen und städtebaulichen Prinzipien ausgerichtet. Das passt nicht zu einem Dorf wie Vitznau.»

#### **Gemeindepräsident: Kritik beruht auf falschen Annahmen**

Die Argumente der Gegnerschaft würden auf falschen Annahmen beruhen, sagt hingegen Gemeindepräsident Herbert Imbach. Er betont:

**«Mit den neuen Bestimmungen wird keine  
«versteckte» Aufzonung ermöglicht.»**

Die Bauzonenfläche werde kleiner und genüge einzig für das vom Kanton prognostizierte Wachstum der nächsten 15 Jahre. Dafür müssten die bestehenden Flächen jedoch entsprechend der bereits heute zulässigen Möglichkeiten besser ausgenutzt werden.

Imbach hebt zudem die Notwendigkeit der Revision hervor. Sie ermögliche, dass das 1490-Einwohner-Dorf eine bundesrechtskonforme Ortsplanung habe und raumplanerisch wieder handlungsfähig werde. Dazu würden auch die Rückzonungen gehören. «Die Gemeinde hat in den 1970er- und 80er-Jahren sehr grosszügig Bauland eingezont. Würde alles überbaut, hätte Vitznau eine fast doppelt so hohe Einwohnerzahl. Das möchte niemand.» Die früheren kommunalen und kantonalen Behörden hätten es versäumt, die eigentlich damals schon geltenden gesetzlichen Bestimmungen durchzusetzen. Neu enthält das Gesetz ausdrücklich eine Pflicht zur Reduktion von überdimensionierten Bauzonen. Diese Suppe müsse man nun halt auslöffeln, so Imbach.

Gemäss dem parteilosen Gemeindepräsidenten betreffen die Rückzonungen mehrheitlich unbebautes Land, teilweise aber auch überbaute Gebiete wie Schwanden. Diese würden «nach einhelliger Expertenansicht» die gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllen und müssten deshalb rückgezont werden. Dies um zu verhindern, dass dort noch weitere Wohnhäuser erstellt würden. Für die Betroffenen gelte die Besitzstandsgarantie. Laut Imbach können sie ihr Haus nicht nur

unterhalten, sondern es auch renovieren, um- und neu bauen oder massvoll erweitern.

### **Gericht solle endlich Klarheit schaffen**

Die Gespräche mit Imbach, Pfister, Villars und vielen anderen zeigen: Die Meinungen gehen in Vitznau teils diametral auseinander. Klarheit schaffen dürften daher die Gerichte. Sowohl Charlotte Pfister als auch Pierre Villars kündigen bereits an:

### **«Wir ziehen bis vor Bundesgericht.»**

Herbert Imbach sagt, er könne dies nachvollziehen, insbesondere weil das Bundesgericht bezüglich der Entschädigung bisher sehr zurückhalten gewesen sei. Zudem würde mit einem Entscheid endlich Gewissheit herrschen. Allerdings wolle der Gemeinderat dadurch nicht die gesamte Ortsplanung gefährden, weshalb die Rückzonungen am 13. Februar als separate Frage zur Abstimmung gelangen. Resultiert ein Nein, müsste wohl der Kanton die Ortsplanung festlegen, weil die Luzerner Gemeinden dies bis Ende 2023 erledigt haben müssen. So oder so: Die Suppe ist in Vitznau noch lange nicht ausgelöffelt.

### **Mehr zum Thema:**

[Vitznau](#)

### **ABSTIMMUNG: Vitznauer lehnen Revision der Ortsplanung ab**

26.11.2017

---

### **VITZNAU**

### **Bürger, Unternehmen und Verbände legen 37 Einsprachen gegen Ortsplanung ein**

12.07.2021

---

### **Nach Flugblättern gegen das Siedlungsleitbild: Der Gemeinderat von Vitznau geht in die Offensive**

Niels Jost · 19.06.2020

---

**Für Sie empfohlen**

[Weitere Artikel >](#)

<b>abo+</b> FFP2-MASKEN	KEINE OPFER	STROMVERSORGUNG	KANTON
<b>Bundesanwaltschaft ermittelt gegen Masken-Beschaffer</b>	<b>Fritz fangen Rakete-Dussard</b>	<b>Sommarugas Solar-Offshore polarisiert</b>	<b>Acht Stein gebli</b>
<b>Verteidigungsdepartement wusste von Mängeln</b>	<small>vor 3 Stunden</small>	31.01.2022	Martin
Pascal Michel · 31.01.2022			Aktuelle Nachrichten

## Aktuelle Nachrichten

**abo+** GESCHÄFT MIT CORONATESTS

### Umstrittener Zuger Testcenter-Betreiber: Viel Ärger für Safetest

In mindestens fünf Kantonen haben die Behörden Filialen der Safetest AG geschlossen. Die Firma steht seit Wochen in schiefem Licht, die Verantwortlichen fühlen sich ungerecht behandelt: Sie befürchten, wegen «einzelner Fehler» für eine ganze Branche den Kopf hinhalten zu müssen.

Kilian Küttel · 31.01.2022

**abo+** LUZERNER DETAILHANDEL

## **Ehemalige Kofler-Mitarbeiterin: «Die Eigentümer haben uns hängen lassen»**

Roman Hodel · 31.01.2022

---

**WETTERLAGE**

## **Jetzt wirds stürmisch: Tief Odette bringt Schnee und kräftigen Westwind**

vor 2 Stunden

**abo+** INTERVIEW

## «Wir müssen vorne viel effizienter sein»: Enttäuschung bei FCL-Trainer Mario Frick nach der 0:3-Niederlage gegen Basel

Turi Bucher · 30.01.2022

---

**INDEMINI-PASS GESPERRT**

## Waldbrand im Tessin: Dorf muss evakuiert werden

vor 2 Stunden

 Aktualisiert

---

Copyright © Luzerner Zeitung. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Luzerner Zeitung ist nicht gestattet.