

# Pläne für Feriendorf gefährdet

Die Rückzonungen in Entlebuch treffen lokale Firmen. Gespräche mit den Betroffenen zeigen: Glück und Pech liegen nahe beieinander.

Niels Jost

Es ist kein schönes Thema, mit dem sich die Gemeinde Entlebuch derzeit herumschlagen muss. Weil das Dorf mit rund 3230 Einwohnern überschüssiges Bauland aufweist, muss es dieses rückzonen, also von der Bau- in die Landwirtschaftszone überführen. Damit soll die Zersiedelung gestoppt werden. Für die Betroffenen heisst das: Bauen können sie auf ihrem Land nichts mehr.

5,85 Hektaren hat der Kanton Luzern in Entlebuch als Rückzonungsfläche definiert. Das entspricht etwa acht Fussballfeldern. 46 Grundstücke sind betroffen, wie aus den Unterlagen zu entnehmen ist, die bis gestern öffentlich auflagen.

## 17 Ferienhäuser in Gfelle geplant

Eines der Grundstücke gehört Jost Krummenacher. Der Unternehmer hätte grosse Pläne für sein rund 10000 Quadratmeter grosses Land im kleinen Skigebiet Gfelle, das auf halbem Weg von Finsterwald und dem Glaubenberg liegt. 17 Ferienhäuser möchte der Geschäftsführer der Barko Immobilien AG aus Sursee dort bauen. Ein Teil der Häuser ist auch auf dem Grundstück von Josef Schmidiger geplant, der das dortige Hotel und Bergrestaurant führt. Das Projekt würde die bestehende Ferienhaus- und Chaletsiedlung ergänzen. «Mein Vater hatte die Chalets gebaut», erzählt Krummenacher. «Die



Die Gemeinde Entlebuch steckt mitten in der Umsetzung der Rückzonungsstrategie.

Bild: Boris Bürgisser (Entlebuch, 14. Februar 2021)

laufen richtig gut. Wir möchten nun etwas Ähnliches realisieren.» Als die Rückzonungen 2018 erstmals zum Thema wurden, habe er umgehend einen Architekten beauftragt, einen Gestaltungsplan zu entwerfen. Dagegen sind bei der öffentlichen Auflage keine Einsprachen eingegangen. Allerdings hat der Kanton das Projekt sistiert – und zwar so lange, bis die Sache mit den Rückzonungen definitiv entschieden ist.

Gemäss den aufliegenden Unterlagen hält der Kanton Rückzonungen im ganzen Gebiet Gfelle für «raumplanerisch zweckmässig». Dies aufgrund der abgeschiedenen Lage. Krum-

menacher macht sich daher keine grossen Hoffnungen. Eine Einsprache wird er nicht machen. «Die Chancen, dass sie gutgeheissen wird und ich eine Entschädigung erhalte, sind ja ohnehin klein», sagt er konsterniert und fügt an: «Ich habe das Projekt für mich abgeschrieben.» Auch das Geld, welches er bereits investiert hat, sei wohl futsch. «Manchmal gewinnt man, manchmal verliert man», sagt der Unternehmer.

Unsere Zeitung hat mit diversen weiteren Betroffenen gesprochen. Einige wurden von der Rückzonung überrascht und werden Einsprache einreichen, andere wiederum hatten es kom-

men sehen und ohnehin kein Bauprojekt geplant. Der Grundtenor ist jedoch klar: Freude an den Rückzonungen hat niemand – auch Gemeindepräsidentin Vreni Schmidlin-Brun nicht. «Wir wären froh, müssten wir kein Bauland rückzonen», sagt sie. Die Umsetzung der kantonalen Strategie sei «sehr herausfordernd». Einerseits könne sie es nachvollziehen, dass abgelegene Gebiete nicht weiter wachsen sollen. Andererseits sei eine Gemeinde immer auch daran interessiert, sich entwickeln zu können. «Doch der Spielraum ist klein. Der Kanton gibt klar den Takt vor», so die FDP-Politikerin. Der öffentlichen Auflage sind

denn auch zahlreiche Verhandlungsgespräche mit dem Kanton vorausgegangen. Dabei waren auch die gemischten Zonen mit Wohnen und Arbeiten ein Thema. Um diese Zonen nicht komplett rückzonen zu müssen, soll nun hier der Wohnanteil reduziert werden. «Ein Kompromiss», wie Schmidlin sagt.

## Firma darf ausbauen – mit Auflagen

Das bekommt die Heiniger Landtechnik AG zu spüren. Auf ihrem Grundstück im Ortsteil Ebnet dürfen sie zwar den Betrieb, der auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegt, erweitern, aber keine Wohnungen

dazu bauen. Für eine neue Halle liegt ein Baugesuch vor. Die Erweiterung sei wichtig für das Fortbestehen der Firma, heisst es auf Anfrage. Weil man den Bedarf nachweisen konnte, wurde das Grundstück nicht rückgezont. «Dafür mussten wir beim Kanton kämpfen», sagt Vreni Schmidlin. Die Umzonung in eine reine Arbeitszone ist jedoch an eine Bedingung geknüpft: Bis 2023 muss die neue Halle stehen – sonst könnte das Grundstück doch noch rückgezont werden.

Glück hatte ebenso die ENT-LA-Türenfabrik. Auch ein Teil ihres Grundstücks im Gebiet Russacher wird nicht rückgezont, sondern in eine reine Arbeitszone umgewandelt. Der Grund ist derselbe: Die Firma konnte geltend machen, das Land als Reserve für einen möglichen Ausbau zwingend zu brauchen. Sonst hätte man keine Chance, den Betrieb, falls nötig, zu erweitern, heisst es auf Anfrage. Schliesslich wolle man ja die Arbeitsplätze im Dorf halten.

Vreni Schmidlin ist froh, konnte zumindest für diese Firmen eine Lösung gefunden werden. Denn einzig im Gebiet Lehn gebe es noch Land fürs Gewerbe. «Sonst haben wir kein Entwicklungspotenzial mehr.» Nach der öffentlichen Auflage stehen die Einspracheverhandlungen an. Können nicht alle bereinigt werden, muss die Gemeindeversammlung darüber entscheiden. Die Schlussabstimmung kommt an die Urne. Diese soll noch Ende dieses Jahres stattfinden.

## Parolen für den 7. März gefasst

**Gewerkschaftsbund** Der Luzerner Gewerkschaftsbund hat für die kommende Abstimmung die Parolen publiziert. Er sagt Nein zur E-ID. Sie erfülle die Funktion eines offiziellen Ausweises und «ist damit Aufgabe des Service public», heisst es in der Mitteilung. Beim Verhüllungsverbot empfiehlt der LGB ebenfalls die Nein-Parole. Stimmfreigabe gibt es beim Wirtschaftsabkommen mit Indonesien. Ein Nein empfiehlt der LGB auch bei der Campus Horw AG. Zur Vorlage über die Lammschlucht wurde keine Parole gefasst. (rt)

## Neue Sendung für Bewegung

**TV** Ab sofort gibt es eine neue Bewegungssendung für Seniorinnen und Senioren. «Bliib fit – mach mit!» wird von Montag bis Freitag jeweils um 10 Uhr auf dem Zentralschweizer Sender Tele1 ausgestrahlt, wie der Kanton Luzern mitteilt. Das Angebot sei auf die Initiative der Abteilung Gesundheitsförderung der Zentralschweizer Kantone zurückzuführen. Die Sendung animiere zur Bewegungsförderung zu Hause und stärke die Gesundheit. (rt)

Gastbeitrag zur Stadtentwicklung

## Eine Stadt braucht Boden

Der Frühling naht und der Garten soll auf Vordermann gebracht werden. Bäume zurückschneiden, neue Sträucher setzen und gar ein Schwimmteich sind geplant. Die Sache hat nur einen Haken: Ihnen gehört nur ein Teil des Gartens, die andere Hälfte des Grundstückes gehört ihrer Nachbarin, und die sitzt in ihrem Altersdomizil in der Toskana. Dementsprechend ist ihr Interesse an Veränderung gering und ihre Motivation, sich finanziell gar daran zu beteiligen, gleich null.

Was im Kleinen gilt, gilt auch im Grossen. Eine Stadt kann sich nur entwickeln, wenn ihr der Boden gehört. Während der Grundstückseigentümer in eher kurzfristigen Zeiträumen und innerhalb seiner Parzellengrenze denkt, muss die Stadt in grösseren Massstäben, Zeiträumen und Zusammenhängen planen. Sie hat das grosse Ganze im Auge. Ist sie doch in der Pflicht, die entscheidenden Weichen für eine postfossile Zukunft zu stellen. Wir alle wissen, dass das Luzern von morgen sein wird. Es ist nicht nur die Umgestaltung

heutiger Energieversorgungssysteme, es ist auch die Gestaltung hin zu einer Stadt, die neuen Lebens- und Arbeitsformen gerecht wird, Mobilität neu konzipiert und auf klimabedingte Wetterereignisse wie Starkregen oder längere Hitzeperioden reagieren kann. Vieles ist dabei noch unklar. Dafür benötigt die Stadt Spielraum für Entwicklungen und unvorhergesehene Ereignisse. Denn im Unterschied zu den Covid-Massnahmen lässt sich einmal Gebautes nur mit erheblichem Aufwand wieder korrigieren. Um handlungsfähig zu sein, ist es essenziell, dass zumindest der Boden noch im Besitz der öffentlichen Hand ist.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass die Stadt ihre Zukunft sich nicht verbaut beziehungsweise verbauen lässt. Der Besitz des Bodens gewährleistet Handlungsfähigkeit. Die damit verbundene Forderung nach Abgabe des Bodens ausschliesslich im Baurecht ist gerade für städtebaulich relevante Projekte wie z. B. die Pilatus-Arena nur konsequent. Warum? Was heisst Baurecht? Die Grund-

stücksflächen bleiben im Besitz der öffentlichen Hand, die sie dann zum Beispiel an Unternehmungen, Genossenschaften oder Private gegen eine Gebühr zur Nutzung überlässt. Nach Ende der Laufzeit des Vertrages (z. B. 99 Jahre) fällt das Grundstück wieder in den Besitz der öffentlichen Hand zurück. Während die Stadt



Stadtentwicklung

Eigentümerin bleibt, wird das Nutzungsrecht der jeweiligen Institution übertragen. Dadurch ist gewährleistet, dass die Stadt auch zu einem späteren Zeitpunkt noch die Chance auf Entwicklung hat und auf neue Anforderungen reagieren kann.

Ein weiterer Vorteil der Abgabe des Bodens im Baurecht ist es, dass der Boden der Spekulation entzogen wird. Denn Boden ist mittlerweile ein rares

Gut geworden. Im Unterschied zu Gütern des alltäglichen Gebrauchs ist die Anzahl der zur Verfügung stehenden Bodenfläche beschränkt und kann nicht beliebig produziert werden. Dementsprechend ist Boden zum Objekt der Begierde geworden.

So sind zum Beispiel in Berlin Kreuzberg die Bodenpreise in gewissen Lagen innerhalb eines Jahres um 100 Prozent gestiegen. Was ist dann noch die Motivation in das Areal zu investieren, wenn ich ohne eigenes Zutun, quasi im Schlaf, mein Geld verdiene? Wo findet eine nachhaltige Wertschöpfung statt? Der britische Ökonom John Stuart Mill (1806-73) prägte in diesem Zusammenhang den Begriff des «unverdienten Wertzuwachs». Dieser hat Folgen: Aus einer kurzfristigen Perspektive heraus hat Berlin viele innerstädtische Areale verkauft. Mit dem Ergebnis, dass eine ganzheitliche und resiliente Stadtentwicklung heute nicht mehr möglich ist. Mittlerweile ist Berlin gezwungen, für teures Geld ihre ehemals eigenen Grundstücke wieder zurückzukaufen. Dieses Phänomen

kann man mittlerweile in fast allen grossen europäischen Städten antreffen.

Einem Garten ähnlich, benötigt eine Stadt permanente Hege und Pflege. Samen für künftige Entwicklungen müssen frühzeitig gesät, manches muss zurückgestutzt werden. Bewährtes bleibt erhalten. Gerade in Zeiten des Umbruchs soll die Handlungsfähigkeit der Stadt bewahrt bleiben. Kann die Stadt aber nicht mehr agieren, weil ihr der Boden nicht mehr gehört, wird es eine fruchtbarere Stadtentwicklung schwer haben und die Ernte entsprechend mager ausfallen!



Prof. Dr. Peter Schwehr  
kanton@luzernerzeitung.ch

## Hinweis

Prof. Dr. Peter Schwehr ist Leiter des Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur der Hochschule Luzern, Departement Technik & Architektur.