

AKTIVE BODENPOLITIK DURCH GEMEINDE

Martin Schwegler, Rechtsanwalt

Seit 1.12.2025 Gemeindepräsident

Seit 1997 Präsident KAB Wohnraumgenossenschaft

2010 bis 2021 Vizepräsident Verband Wohnen Schweiz

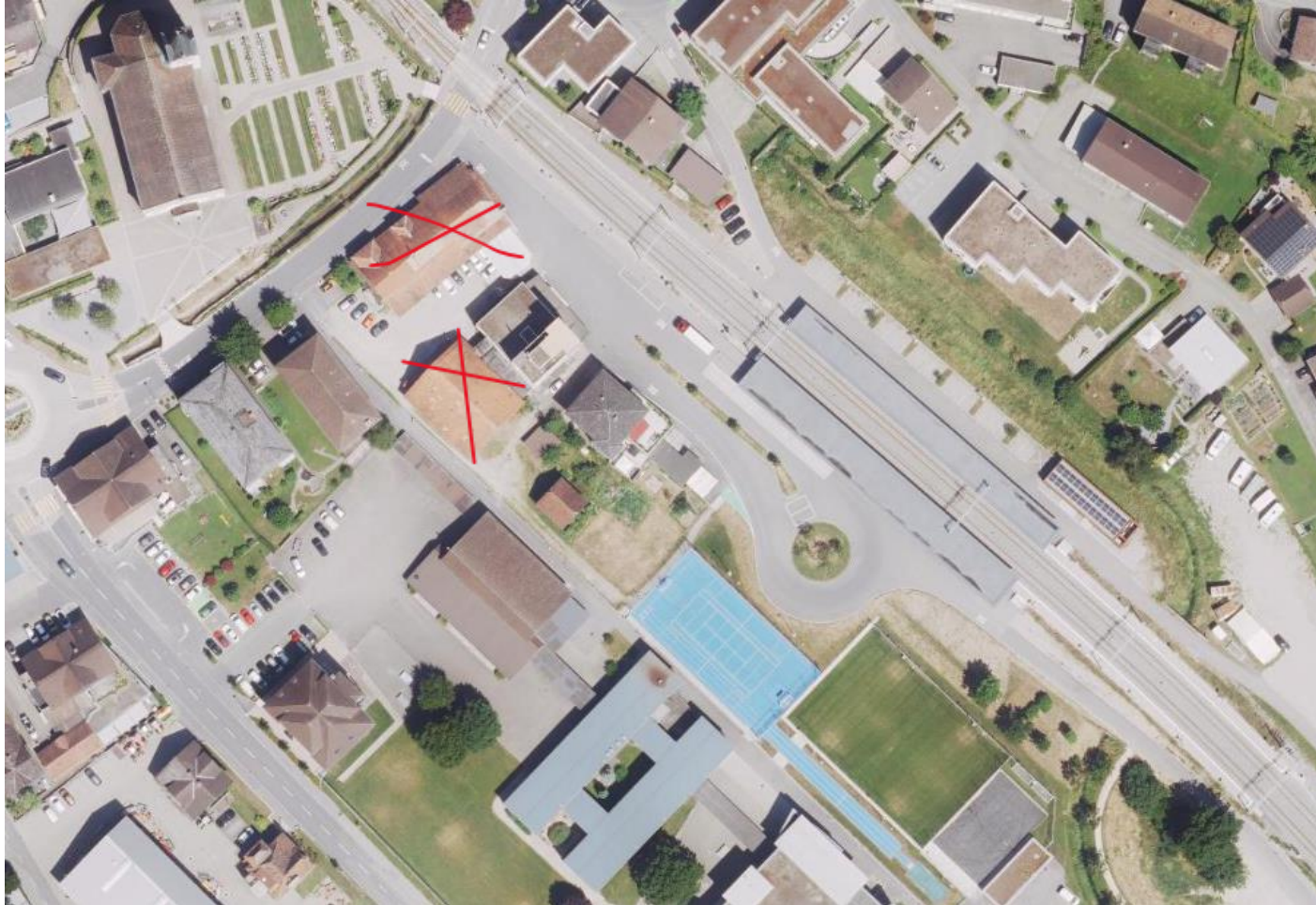
AUSGANGSLAGE DORF MENZNAU

Bahnhofareal Dorf Menznau: Situation Ende 2025



- alte Post und Landi-Gebäude im Besitz einer Person
- Nachbarparzelle im Besitz einer Bau-Genossenschaft
- Seit Jahren versuchen die Nachbarn, das Areal gemeinsam zu entwickeln – aber sie sind zerstritten.

ERWERB BAHNHOFAREAL DURCH GEMEINDE



Luftbild 2023 – zwei Gebäude sind inzwischen abgerissen

- Kaufpreis von rund 1.7 Mio Franken für knapp 1600 m²
 - Für örtliche Verhältnisse teuer
- Mieteinnahmen von rund CHF 90 T im Jahr
 - Bruttorendite von rund 4%
- Erwerb ins Finanzvermögen – braucht im Normalfall keine Zustimmung der Gemeindeversammlung
- Bevölkerung hat positiv reagiert

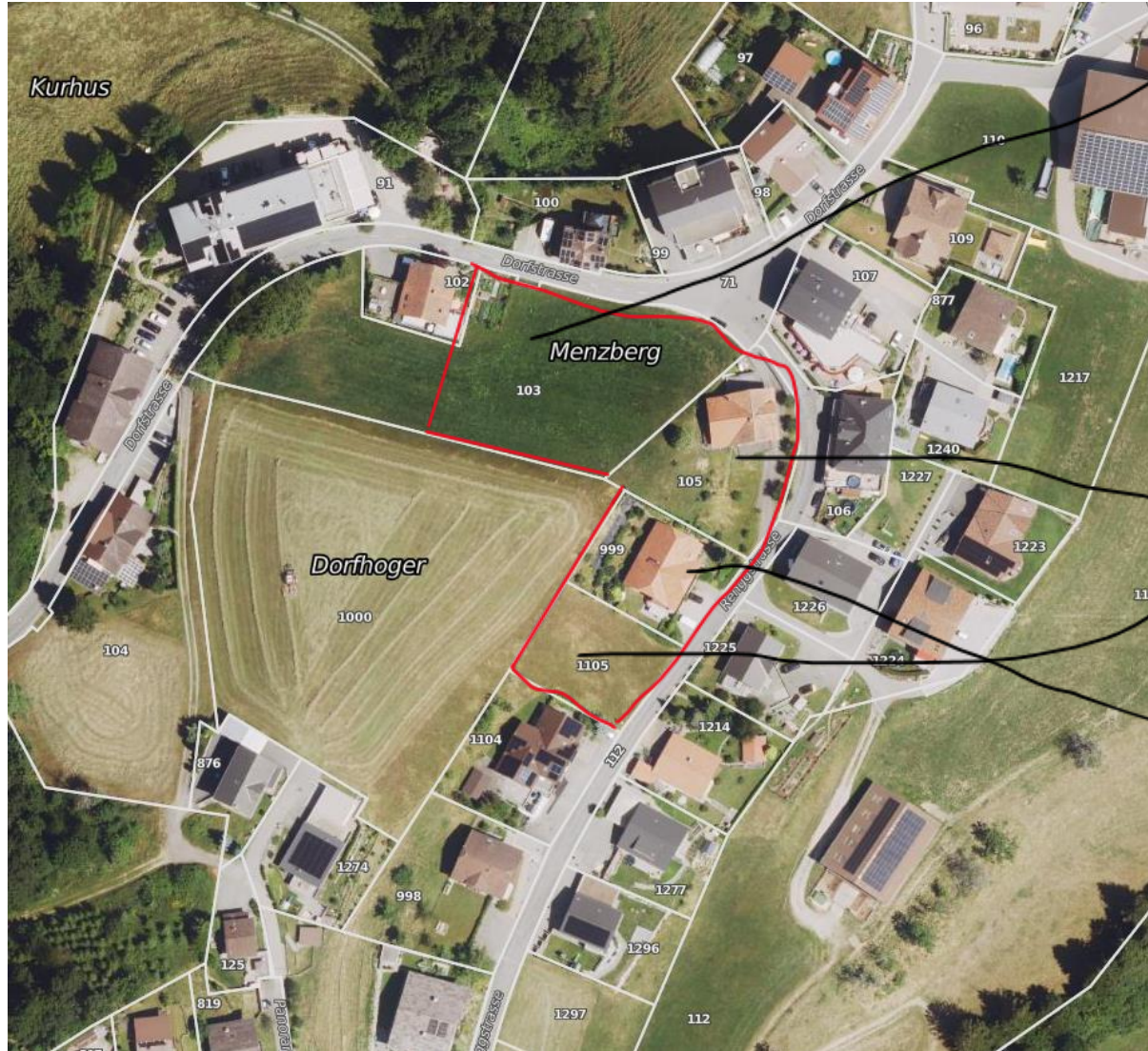
ENTWICKLUNG BAHNHOFAREAL

- Ab April 2026: Dauernder Austausch mit Baugenossenschaft
- Baugenossenschaft lässt Studie über alle eigenen Parzellen, bestehende Nachbargebäuden und Parzellen der Gemeinde machen
 - Möglichst hohe Verdichtung wird angestrebt – aber qualitativ hochstehend
 - Auftrag, aktuelle Höhenbeschränkungen nicht zu beachten – Gemeinderat ist bereit, Hochbauten zuzulassen
- Bestehender Bebauungsplan wird angepasst – Problematik, dass Gemeindeversammlung zustimmen muss
- Parallel läuft Planung weiter – Bauetappen, welche bestehendem Bebauungsplan entsprechen, werden vorgezogen.
- Auf 2030 sollen erste Gebäude bezugsbereit sein.

AUSGANGSLAGE DORF MENZBERG

- Menzberg kämpft mit Abwanderung – junge Einheimische finden wenig Wohnraum
- Primarschule Menzberg ist auf lange Sicht nicht gesichert
- Baulandreserven im Zentrum – keine konkreten Pläne für Überbauung in Sicht
- Gemeinde Menznau ist Ausgleichsgemeinde – Einzonung bspw. in Geiss ist nicht möglich, ohne Auszonung
- Ortsverein „Menzberg mit Weitsicht“ kämpft seit längerem für Entwicklung des Dorfes
- Örtliche, ältere Bewohner sind kritisch gegenüber weiteren Überbauungen
- Gemeinde muss Klarheit erhalten, was auf dem Menzberg geht (bspw. mit Blick auf Schulraumplanung, eventuelle Auszonung)

BAULANDRESERVEN AUF MENZBERG



- Parzelle 103 ist tw. Bauland
 - Könnte ausgezont oder enteignet werden.
- Parzelle 1105 gehört Baugenossenschaft – Potential für „vernünftige“ Wohnungen eher gering
- Liegenschaft Parzelle 105: kürzlich von jungen Menzberger erworben worden. Potential für Neubau
- Liegenschaft Parzelle 999: etwa 40 Jahre alt – irgendwann Renovationsbedarf

ENTWICKLUNG MENZBERG

- Gemeinderat und Verein Weitsicht arbeiten mit Entwicklungsträger Region Luzern West zusammen
 - Man will Entwicklung Menzberg nicht dem Zufall überlassen, man will steuernd/lenkend agieren
 - Entwicklung Dorf Geiss wird als positives Musterbeispiel gesehen
- Alle Beteiligten sind sich einig, dass es einen Mitwirkungsprozess mit der örtlichen Bevölkerung braucht
 - Bevölkerung muss lernen, dass es Zielkonflikte gibt: Ohne bauliche Entwicklung ist die Schule voraussichtlich verloren
 - Thematik Tagestourismus muss geklärt werden: Will Menzberg ein Naherholungsort sein?
- Es wird ein Gesuch für ein NRP-Projekt gestellt
 - Mitwirkungsprozess wird (mit)finanziert
 - Es braucht Visualisierung: Planungsbüro wird beigezogen und (mit)finanziert

AUSSICHTEN

Bahnhofareal Menznau:

- Gemeinde ist Grundstückeigentümer und damit potentieller Mitinvestor
 - Soll Gemeinde sich aktiv am Wohnungsbau beteiligen?
- Gemeinde spielt so oder so sehr aktive Rolle:
 - Über Bebauungsplanung – Akzeptanz für höhere Bauten eventuell grösser, wenn Gemeinde finanziell mitprofitiert
 - Über Grundstückbesitz: Nachbar-Baugenossenschaft ist gänzlich auf Goodwill Gemeinde angewiesen

Zahlreiche Fragen sind noch überhaupt nicht beantwortet – Ziel ist klar: Hohe Verdichtung, „städtebaulich“ wertvolle Lösung.

Dorf Menzberg

- Gemeinde hat Fokus auf Gewinnung von Klarheit
 - Gemeinderat ist ergebnisoffen: Niemanden will Einheimischen etwas aufzwingen
- Gemeinde spielt nur begleitende Rolle:
 - Druckmittel sind Auszonung oder Enteignung – ersteres steht im Vordergrund
 - Gemeinde kann verschiedenen Akteure zusammenbringen
 - Gemeinde muss Ideen einbringen, wie man bspw. junge Familien auf den Menzberg bringt
 - Modell „flexibles Eigentum“
<https://www.wohnen-schweiz.ch/beratungen/flexibles-wohneigentum>