GEMEINDE ZELL

Einladung zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 10. Dezember 2026, 19.30 Uhr
Singsaal Mehrzweckschulhaus, Oberstufenzentrum, Zell

Traktanden

1. **Aufgaben- und Finanzplan 2027 – 2030 und Budget 2027 der Einwohnergemeinde**
   - 1.1. Kenntnisnahme vom Aufgaben- und Finanzplan für die Periode 2027 – 2030
   - 1.2. Genehmigung Budget 2027 mit einem Steuerfuss von 1.90 Einheiten

2. **Teiländerung des Zonenplans; Erweiterung der Abbauzone Ruefswil-Baren**
   - 2.1. Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen
   - 2.2. Beschlussfassung über die Erweiterung der Abbauzone Ruefswil-Baren (Grundstücke Nrn. 341, 343, 352, 353, 354, 363 und 931, Grundbuch Zell)

3. **Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechtes an Souad Saadaoui, marokkanische Staatsangehörige, wohnhaft in Zell, St. Urbanstrasse 18**

4. **Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechtes an Rahwa Tesfamariam, eritreische Staatsangehörige, wohnhaft in Zell, Bachhaldenstrasse 3**

5. **Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechtes an Wassilla Tesfamariam, eritreische Staatsangehörige, wohnhaft in Zell, Bachhaldenstrasse 3**

6. **Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechtes an Ali Agha Tsypolon, afghanischer Staatsangehöriger, wohnhaft in Zell, St. Urbanstrasse 28**

Allgemeine Umfrage / Verschiedenes

Gemeindeverwaltung Zell | St. Urbanstrasse 8 | 6144 Zell
Tel 041 989 81 00 | gemeindeverwaltung@zell-lu.ch | www.zell-lu.ch

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Mit der vorliegenden Botschaft informieren wir Sie über die Geschäfte der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2026. Wir laden Sie ein, an dieser Gemeindeversammlung teilzunehmen.

Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und nach den Vorschriften des Niederlassungsgesetzes am Versammlungstag seit mindestens 5 Tagen angemeldet sind.

Weitere Unterlagen zu den Geschäften der Gemeindeversammlung können auf der Homepage der Gemeinde Zell (www.zell-lu.ch) heruntergeladen oder bei der Gemeindeverwaltung Zell bezogen werden. Die Stimmberechtigten sind zudem gemäss § 22 des Stimmrechtsgesetzes befugt, während zweier Wochen vor dem Abstimmungstag die den Abstimmungsvorlagen zugrundeliegenden Akten bei der Gemeindeverwaltung einzusehen, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt.

6144 Zell, 27. Oktober 2026

Gemeinderat Zell

Traktandum 1

Aufgaben- und Finanzplan 2027 – 2030 und Budget 2027 der Einwohnergemeinde

2.1 Kenntnisnahme vom Aufgaben- und Finanzplan für die Periode 2027 – 2030

2.2 Genehmigung Budget 2027 mit einem Steuerfuss von 1.90 Einheiten

Anlässlich einer Strategiesitzung hat der Gemeinderat Zell Ziele und Schwerpunkte für die kommenden Jahre erarbeitet, welche dann in die Budgetierung und die Finanzplanung eingeflossen sind.

Wie bereits in den Vorjahren erwähnt, sind die Auswirkungen der Aufgaben- und Finanzreform 18 (AFR 18) weiterhin deutlich spürbar. Jene Positionen, die den Finanzhaushalt rasch und im grösseren Mass verändern können, sind in der Regel kaum beeinflussbar und steigen markant an.

Die Einschätzung der finanziellen Entwicklung der letzten Jahre bestätigt sich und der Gemeinderat Zell muss für das Jahr 2027 wiederum einen grösseren Aufwandüberschuss vorlegen. Die geplanten Investitionen in den Jahren 2027 – 2030 sollten jedoch getätigt werden können, so dass in jedem Bereich die Vorgaben und Anforderungen erfüllt werden können und kein Investitionsstau entsteht. Die Gemeinde Zell profitiert weiterhin von einem regional tiefen Steuerfuss.

Aufgaben- und Finanzplan – Entwicklung der Finanzen

Erfolgsrechnung

Zahlen (in Tausend Franken)	R 2025	B 2026	B 2027	Abw. Betrag	P 2028	P 2029	P 2030
Saldo Globalbudget	**-113**	**671**	*** 894**	**223**	**784**	**520**	**602**
Aufwand	28'362	29’479	29'896		30’068	30’488	30’813
Ertrag	28'475	28’808	29’002		29’284	29’968	30’211
Ergebnis in Steuereinheiten	-0.03	0.20	0.26		0.23	0.16	0.18
Steuerfuss	1.90	1.90	1.90		1.90	2.00	2.00
Eigenkapital	10'107	9'436	8'542		7'758	7'238	6'636

** Beschluss durch die Stimmberechtigten (Aufwandüberschuss in Tausend Franken 894)*

Der Aufgaben- und Finanzplan weist in den Jahren 2027 – 2030 durchgehend Aufwandüberschüsse aus. Diese Aufwandüberschüsse betragen kumuliert 2,8 Mio. CHF, die jährlichen Defizite bewegen sich zwischen 0.16 und 0.26 Steuereinheiten.
Trotz deutlich höherer Einnahmen aus dem Finanzausgleich verschlechtert sich die finanzielle Entwicklung. Kostentreiber sind insbesondere Positionen, welche vom Gemeinderat kaum beeinflusst werden können wie höhere Abgaben an die sozialen Einrichtungen, Entwicklungen im Bildungsbereich sowie Ertragsausfälle durch die Steuergesetzrevisionen.

Sofern sich keine Verbesserung abzeichnet, insbesondere beim Finanzausgleich, ist davon auszugehen, dass ab 2029 mit Steuererhöhungen zu rechnen ist, um die künftigen Aufgaben finanzieren und gleichzeitig einen gesunden Finanzhaushalt präsentieren zu können. Im Finanzplan ist daher ab 2029 eine Steuererhöhung von 0.1 Einheiten eingerechnet. Vorderhand sind die Defizite durch das vorhandene Eigenkapital gedeckt.

Investitionsrechnung

Zahlen (in Tausend Franken)	R 2025	B 2026	B 2027	Abw. Betrag	P 2028	P 2029	P 2030
Nettoinvestition	1'507	2'207	1'401	-806	2'134	3'266	2'591
Ausgaben	**1'526**	**2'497**	*** 1'421**	**-1'076**	**2'154**	**3'286**	**2'611**
Einnahmen	19	290	20	-270	20	20	20

** Beschluss durch die Stimmberechtigten (Investitionsausgaben in Tausend Franken 1'421)*

In der Planperiode 2027 – 2030 sind Netto-Investitionen von knapp 9,4 Mio. CHF vorgesehen. Dies entspricht einer Zunahme des Investitionsvolumens von 2 Mio. CHF gegenüber dem letztjährigen Finanzplan.

Grössere Investitionen werden in der Planperiode in den Bereichen Bildung (0,3 Mio. CHF), Strassenunterhalt (0,7 Mio. CHF) und öffentliche Verkehrsinfrastruktur (alternative Radroute 0,2 Mio. CHF) getätigt. Die grössten Ausgaben fallen mit 7,4 Mio. CHF bei den Schulliegenschaften an (Erweiterung Schulraum Primar 6,2 Mio. CHF, Sanierung Turnhalle Primar 0.95 Mio. CHF, Umrüstung auf LED 0.25 Mio. CHF).

Auf die Spezialfinanzierung Violino entfallen rund 0,7 Mio. CHF. Das grösste Projekt umfasst die Sanierung der Küche (0,4 Mio. CHF).

Übersicht über die Investitionen (Ausgaben nach Ressorts)

Zahlen (in Tausend Franken)		B 2027	P 2028	P 2029	P 2030
Präsidiales	Keine	0	0	0	0
Bildung	IT-Ersatz, Schülerpulte	165	30	30	30
Soziales	Violino	276	459	11	11
Bau	Liegenschaften, Strassen, Abwasser usw.	960	1'645	3'225	2'550
Finanzen	Keine	0	0	0	0
Total Netto-Investitionen		1'401	2'134	3'266	2'591

Finanzkennzahlen

Finanzkennzahl (z. T. vereinfacht)	Grenzwert	R 2025	B 2026	B 2027	P 2028	P 2029	P 2030
Selbstfinanzierungsgrad	Min. 80%	93%	16%	33%	27%	26%	30%
Selbstfinanzierungsanteil	Min. 10%	5,8%	1,5%	1,9%	2,3%	3,3%	3,0%
Zinsbelastungsanteil	Max. 4%	0,4%	0,5%	0,6%	0,6%	0,7%	0,8%
Kapitaldienstanteil	Max. 15%	7,6%	8,1%	8,3%	8,2%	8,3%	7,1%
Nettoverschuldungsquotient	Max. 150%	-1%	23%	35%	53%	79%	97%
Nettoschuld pro Einwohner (Fr.)	Max. 2'500	-23	797	1'202	1'876	2'919	3'691
Nettoschuld ohne SF pro Einw.	Max. 3'000	467	1'068	1'770	2'668	4'120	5'439
Bruttoverschuldungsanteil	Max. 200%	57,6%	67,7%	69,8%	74,9%	82,8%	88,6%

Die Finanzkennzahlen in roter Schrift halten die gesetzlichen Grenzwerte nicht ein.

Es können nicht mehr alle Grenzwerte erfüllt werden. Der Selbstfinanzierungsgrad und Selbstfinanzierungsanteil erfüllen die Grenzwerte nicht. Weiter überschreiten auch die Nettoschuld pro Einwohner mit Spezialfinanzierungen und die Nettoschuld pro Einwohner ohne Spezialfinanzierungen ab 2029 die Grenzwerte. Der Anstieg der Nettoverschuldung ist hauptsächlich auf die grossen Investitionen zurückzuführen.

Budget 2027

Das Budget 2027 rechnet mit einem Aufwandüberschuss von CHF 894’300 bei einem gleichbleibenden Steuerfuss von 1.90 Einheiten. Dieses Ergebnis liegt deutlich über dem erwarteten Aufwandüberschuss, wie er im letztjährigen Aufgaben- und Finanzplan prognostiziert wurde. Der Aufwandüberschuss kann durch das vorhandene Eigenkapital gedeckt werden.

Die Nettokosten aller Ressorts fallen CHF 223'900 höher aus als gegenüber dem Budget 2026. Während vier Ressorts in etwa auf dem Vorjahresniveau abschliessen, ergeben sich im Ressort Soziales höhere Aufwendungen von CHF 262'100. Sämtliche Mehrkosten sind auf gebundene Aufwendungen zurückzuführen.

Im Bereich Bildung führen unter anderem Besoldungsanpassungen und neue Vorgaben (Integrative Begabungs- und Begabtenförderung, Digitalisierung, CAS-Fachkarriere-Ausbildung), Beiträge an den Sonderschulpool sowie Zunahme der Kantonsschülerinnen und Kantonsschüler zum Kostenzuwachs. Zu den grössten Kostentreibern im Gesundheits- und Sozialbereich gehören die Beiträge an die Sozialversicherungen (Prämienverbilligung, SEG-Finanzierung, Ergänzungsleistungen) sowie die Kosten an die stationäre und ambulante Pflegefinanzierung. Innerhalb des Ressorts Bau kommt es zu leichten Verschiebungen, die Nettokosten insgesamt bleiben jedoch auf dem Vorjahresniveau.

Der Bereich Finanzen budgetiert einen fast gleichbleibenden Nettoertrag von CHF 8'987’100. Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass die Steuererträge stagnieren. Obwohl ein Wachstum beim Steuerertrag eingerechnet wird, führen die Auswirkungen der Steuergesetzrevision und der Rückgang der Erträge bei den juristischen Personen dazu, dass der Steuerertrag auf Vorjahresniveau bleibt. Aufgrund der Informationen des Kantons wird ein gleichbleibender Ertrag aus der OECD-Mindestbesteuerung erwartet.

Erfolgsrechnung		Rechnung 2025	Budget 2026	**Budget 2027**
30	Personalaufwand	13'073'407	13'397'800	13'478'900
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	2'545'589	3'081'700	3'012'600
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	1'609'133	1'576'800	1'570'800
35	Einlagen in Spezialfinanzierungen	553'017	341'700	182'500
36	Transferaufwand	6'406'351	6'735'100	7'274'500
39	Interne Verrechnungen und Umlagen	4'047'672	4'183'500	4'179'300
	Betrieblicher Aufwand	**28'235'169**	**29'316'600**	**29'698'600**
40	Fiskalertrag	-6'583'793	-6'510'800	-6'565'800
41	Regalien und Konzessionen	-186'914	-169'200	-179'200
42	Entgelte	-8'140'036	-7'989'200	-8'158'500
43	Verschiedene Erträge	-11’665	-	-
45	Entnahmen aus Spezialfinanzierungen	-673'335	-769'100	-354'200
46	Transferertrag	-8'414'601	-8'780'600	-9'162'000
49	Interne Verrechnungen und Umlagen	-4'047'672	-4'183'500	-4'179'300
	Betrieblicher Ertrag	**-28'058'017**	**-28'402'400**	**-28'599'000**
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit		**177'152**	**914'200**	**1’099'600**
34	Finanzaufwand	127'329	162'000	197'300
44	Finanzertrag	-65'432	-53'800	-50'600
	Finanzergebnis	**61'808**	**108'200**	**146'700**
Operatives Ergebnis		**238'960**	**1’022'400**	**1'246'300**
38	Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0
48	Ausserordentlicher Ertrag	-352'000	-352'000	-352'000
	Ausserordentliches Ergebnis	**-352'000**	**-352'000**	**-352'000**
Gesamtergebnis (Globalbudget)		**-113'040**	**670'400**	**894'300**

(- = Ertragsüberschuss / + = Aufwandüberschuss)

Ergebnis Spezialfinanzierungen	Rechnung 2025	Budget 2026	**Budget 2027**
Ergebnis Spezialfinanzierung Violino	485'707	565'800	154'400
Ergebnis Spezialfinanzierung Abwasser	-334’695	-155'100	4'100
Ergebnis Spezialfinanzierung Abfall	-20'057	14'200	10'700

Investitionsrechnung

Das Budget 2027 der Investitionsrechnung sieht Ausgaben von insgesamt CHF 1'420'500 vor.

Die Schülerpulte der Primar- und Sekundarschule sollen gestaffelt ersetzt werden, die dritte und letzte Etappe ist 2027 geplant. Weiter steht bei der Schule ein Ersatz des Servers an. Bei den Schulliegenschaften sind für die Schulraumplanung und die Sanierung der Primar-Turnhalle entsprechende Budgetkredite für die Planung berücksichtigt. Weiter erfolgt bei den Schulliegenschaften der Start zur Umrüstung der Beleuchtungen auf LED. Im kommenden Jahr ist die Umrüstung bei der Martinshalle vorgesehen.

Weitere Projekte der Investitionsrechnung sind Sanierungen von Gemeindestrassen, Erstellung von Fusswegen, Beiträge an Sanierungen von Güterstrassen, Altlastenuntersuchungen (Fröschlochbach) sowie die Umgebungsgestaltung beim Friedhof (Nordseite). Rund CHF 275'500 sind im Wohn- und Begegnungsort Violino geplant (unter anderem Planung Küchensanierung und IT-Ersatz).

Aussicht

Für das Jahr 2027 muss mit einem grösseren Aufwandüberschuss gerechnet werden. Für die weiteren Planjahre ist aktuell keine Entlastung absehbar.
Der Gemeinderat ist weiterhin bestrebt, in den folgenden Planjahren ausgeglichene Budgets zu präsentieren. Dies gestaltet sich jedoch schwierig, da die grossen Kostentreiber in der Regel nicht beeinflussbar sind und einem starken Wachstum ausgesetzt sind. Auf der Steuerertragsseite ist nicht mit einem überdurchschnittlichen Wachstum zu rechnen. Zudem belastet das grosse Investitionsvolumen die finanzielle Entwicklung zusätzlich.

Die Gemeinde Zell ist gefordert, den Finanzhaushalt im Auge zu behalten. Nationale und kantonale Veränderungen sind zu beurteilen und allfällige Auswirkungen zu berücksichtigen. Weiter sind die Investitionen auf ihre Notwendigkeit und Kostenfolge hin kritisch zu beurteilen. Sofern sich keine anderweitigen Massnahmen oder positive Veränderungen ergeben, wird der Gemeinderat die im aktuellen Finanzplan berücksichtigte Steuererhöhung von 0.1 Einheiten ab dem Planjahr 2029 beantragen müssen.

Der Gemeinderat ist nach wie vor überzeugt, dass die Gemeinde Zell finanziell gut aufgestellt ist. Beleg dafür sind der regional tiefe Steuerfuss, grosszügige und intakte Infrastrukturen, kein Investitionsstau und eine aktuell vertretbare Pro-Kopf-Verschuldung.

Bericht der Controllingkommission

Die Controllingkommission empfiehlt, das vorliegende Budget mit einem Aufwandüberschuss von CHF 894'300.00 inkl. einem Steuerfuss von 1.90 Einheiten, Investitionsausgaben von CHF 1'420'500.00 sowie den politischen Leistungsauftrag zu genehmigen.

Antrag des Gemeinderats

1.1 Vom Aufgaben- und Finanzplan für die Periode 2027 – 2030 sei Kenntnis zu nehmen.

1.2 Das Budget für das Jahr 2027 sei mit einem Aufwandüberschuss von CHF 894'300.00, Investitionsausgaben von CHF 1'420'500.00, einem Steuerfuss von 1.90 Einheiten sowie dem politischen Leistungsauftrag zu beschliessen.

Traktandum 2

Teiländerung des Zonenplans; Erweiterung der Abbauzone Ruefswil-Baren

1. Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen
2. Beschlussfassung über die Erweiterung der Abbauzone Ruefswil-Baren (Grundstücke Nrn. 341, 343, 352, 353, 354, 363 und 931, Grundbuch Zell)

Vorhaben und Perimeter

Die JHS Kies AG Zell baut in der Grube «Ruefswil», Gemeinde Zell, Primärrohstoffe für die Bauindustrie ab. Die Rohstoffreserven in der rechtskräftigen Abbauzone neigen sich dem Ende zu. Mit dem geplanten Vorhaben «Kiesabbau Baren» soll die Abbauzone erweitert werden, um rund 3.35 Mio. Kubikmeter hochwertige Kiesrohstoffe für einen kontinuierlichen Abbaubetrieb verfügbar zu machen. Dazu ist geplant, auf dem Gemeindegebiet von Zell 20.90 ha von der Landwirtschaftszone und 1.96 ha Waldareal in die Abbauzone umzuzonen (gesamthaft 22.86 ha). Die Erweiterung der Abbauzone verläuft entlang der Gemeindegrenze Zell und Ufhusen und tangiert das Gemeindegebiet von Ufhusen nicht. Die geplante Abbauzone grenzt an verschiedene Waldränder, deren statische Festlegung erfolgt im dafür vorgesehenen Verfahren und ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Zell erfährt im Rahmen der Teiländerung des Zonenplans keine Änderungen.

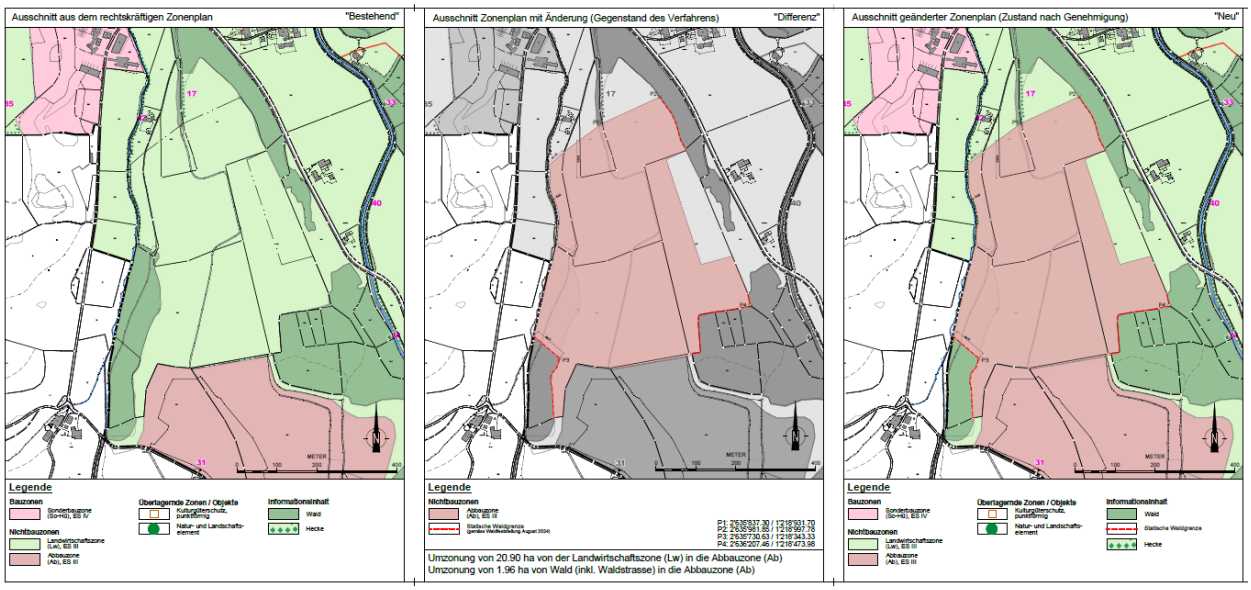


Abbildung 1 *Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan mit der rechtskräftigen Abbauzone in braun (links), der geplanten Änderung bzw. Erweiterung (Mitte) und dem geänderten Zonenplan mit der erweiterten Abbauzone (rechts).*

Rodungsbewilligung

Für die vorgesehene Zuweisung von Waldflächen zur Abbauzone ist eine Rodungsbewilligung für einen Teilbereich des «Stooswäldli» erforderlich. Ein schmaler Waldstreifen entlang des Warmisbachs wird dabei ebenfalls in die geplante Rodung einbezogen (112 m² auf Gemeindegebiet Zell, 542 m² auf Gemeindegebiet Ufhusen). Die Rodungsbewilligung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses der Gemeindeversammlung. Über die Rodung entscheidet die hierfür zuständige Behörde im dafür vorgesehenen Verfahren. Die Rodungsvoraussetzungen wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung geprüft und als erfüllt beurteilt.

Rekultivierung

Die aktuell rechtskräftige Abbauzone «Ruefswil, Zell» wurde bereits in den 1990er-Jahren genehmigt. Die geplante Fortsetzung des Kiesabbaus in Richtung Norden umfasst im zentralen Bereich einen historischen Abbauperimeter aus den 1970er-Jahren. Die Kiesrohstoffe wurden hier bereits abgebaut und die damalige Rekultivierung auf tieferem Geländeniveau zeigt heute nachweislich, dass sich die Bodenqualität hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung (Eignungsgebiet für Bodenverbesserungen) verbessert hat.

Auch für die Flächen in der geplanten ergänzenden Abbauzone ist eine Rekultivierung nach Abschluss der Abbauarbeiten zwingend (Art. 28 BZR). Davon sind mindestens 15 % als ökologischen Ausgleichsflächen auszugestalten.

Erschliessung

In den ersten rund fünf Betriebsjahren wird die bestehende Erschliessung von Süden über das Abbaugebiet Ruefswil weiter genutzt. Dies bedingt eine Verlängerung der befristeten Abbaubewilligung Ruefswil bis ins Jahr 2034. Sobald betrieblich sinnvoll, wird die Abbaustelle direkt vom Kieswerk Hüswil von Norden her mittels Förderband (Kiestransport zum Kieswerk) und einer Werkstrasse (Aushubanlieferung) neu erschlossen. Diese temporäre Erschliessung wird im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren abschliessend geregelt.



Abbildung 2 *Laufender Abbaubetrieb Ruefswil (Vordergrund) mit geplanter Erweiterung der Abbauzone «Baren» [rot], Stooswäldli links und Kieswerk Hüswil im Mittelgrund links, Blickrichtung N, Drohnenaufnahme 24.06.2023*

Raumplanung und UVP-Pflicht

Abbauvorhaben mit einem Gesamtvolumen von mehr als 300'000 m^3 sowie wesentliche Änderungen an bestehenden UVP-pflichtigen Anlagen unterstehen der Pflicht zu Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Beide der genannten Kriterien treffen auf vorliegendes Vorhaben zu. Auch die im Projekt integrierte Bodenverbesserung auf einer Fläche von 6.8 ha unterliegt der UVP-Pflicht.

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 7. Juni 2024 hält fest, dass das Vorhaben aus raumplanerischer Sicht unbestritten ist. Auch dem Abbau-Vorprojekt mit Umweltverträglichkeits-Voruntersuchung konnten die kantonalen Fachstellen mit Bedingungen und Auflagen zustimmen. Die Gemeinde Zell wird – analog der bisherigen Abbauplanungen im Gemeindegebiet – zunächst die Erweiterung der Abbauzone der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen und das Baubewilligungsverfahren nachgelagert durchführen.

Die beantragte Teiländerung des Zonenplans schafft die planungsrechtliche Grundlage für die spätere Realisierung des Abbauvorhabens. Für dessen konkrete Realisierung sind weitere Bewilligungen erforderlich, insbesondere eine Rodungsbewilligung. Diese Bewilligungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses der Gemeindeversammlung. Projektbezogene Einwände können im Rahmen des Auflageverfahrens des Abbauprojektes geltend gemacht werden.

1. Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen

Die Erweiterung der Abbauzone lag vom 20. Oktober 2025 bis 18. November 2025 öffentlich auf. Gleichzeitig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Zwei Einsprachen wurden fristgerecht eingereicht (Ziffer 1.1 und 1.2), Eingaben im Mitwirkungsverfahren erfolgten keine.

Die mit den Einsprechern durchgeführten Einspracheverhandlungen verliefen ergebnislos.

Gemäss § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten die nicht gütlich erledigten Einsprachen zur Beschlussfassung; dabei hat er seine Anträge, die Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten, zu begründen.

1.1. Einsprache von Silvia und Urs Bernet-Birrer, Haus Hubertus, 6153 Ufhusen

Die Einsprache vom 18. November 2025 lautet:

«Mit heutigem Datum erheben wir fristgerecht gegen die Teilrevision Abbauzone Rufswil-Baren Einsprache.

Begehren:

a) Die öffentliche Auflage der Teilrevision Zonenplan Erweiterung Kiesabbau Ruefwil-Baren sei zu sistieren und das Verfahren der Teilrevision muss nochmals öffentlich aufgelegt werden.

b) Die Gesuchsunterlagen sind insbesondere so zu ergänzen, dass alle betroffenen Eigentümer, Genossenschaften oder grundbuchlich berechtigten Parteien aufgeführt sind und auch schriftlich zum obigen Gesuch ihre Zustimmung erteilt haben, bevor eine weitere öffentliche Auflage stattfindet.

c) Weitere Einsprache Begehren halten wir uns anlässlich einer Einspracheverhandlung vor.

Begründung:

a) Das Eigentümer Verzeichnis in den Gesuchsunterlagen ist nicht vollständig. Das Projekt mit Förderband und Werkstrasse betrifft insbesondere die UHG Genossenschaft Ufhusen als Eigentümerin der betroffenen Güterstrasse. Es liegt keine Zustimmung der UHG vor. Ohne Zustimmung der Generalversammlung der UHG zur Benützung und Ueberquerung der Güterstrasse mittels LKW und Förderband ist das Projekt gar nicht realisierbar.

b) Auf Grundstück Nr. 341 sind Fahrweg- und Leitungsrechte zG lautend auf Silvia Bernet-Birrer eingetragen, welche durch das vorliegende Projekt betroffen sind und nicht einmal erwähnt.

c) Auf Grundstück Nr. 341 besteht ein Abbaurecht z.G. AAA Swiss-Immobilien! Die Zustimmung der AAA Swiss-Immobilien AG ist aus den Akten nicht ersichtlich und liegt auch nicht vor.

d) Weiter ist unklar welche Firmen in Zukunft für das ganze Projekt haftbar sind! Gesuchsteller ist die JHS AG – grundbuchlich mit Abbau, Weg und Leitungsrechte sind auf den Grundstücken Leuenberger AG, Bauunternehmen Zell, AAA Swiss Immobilien AG in Hergiswil NW, Napf Kies AG, Luthern und Weg- und Leitungsrechte zG. Silvia Bernet-Birrer Ufhusen eingetragen. Die Unterlagen sind so zu ergänzen, dass in der öffentliche Auflage für jedermann ersichtlich ist welche – der obigen Firmen die Garantieleistungen übernehmen und mit welchen Garantiesummen die Risiken gegenüber der Oeffentlichkeit – den zuständigen Bewilligungsbehörden im Kanton Luzern abgesichert werden.»

Stellungnahme der Gesuchstellerin JHS Kies AG Zell

Die Gesuchstellerin bestreitet, dass die Grundeigentümer das Gesuch unterzeichnen müssen, und erachtet die geltend gemachten Dienstbarkeiten für die vorliegende Zonenplanrevision als nicht massgebend. Die verantwortliche Abbauunternehmung sowie die erforderlichen Sicherheiten seien im späteren Projektbewilligungsverfahren festzulegen.

Die Gesuchstellerin ist grundsätzlich der Ansicht, dass auf die Einsprache nicht einzutreten sei, ersucht die Gemeinde jedoch, die vorgebrachten Einwände inhaltlich zu beurteilen und abzuweisen.

Erwägungen des Gemeinderats

Da die vorgebrachten Einwände materiell beurteilt werden können, wird auf eine abschliessende Beurteilung der Legitimation der Einsprecher verzichtet. Die Legitimation setzt ein schutzwürdiges Interesse voraus (§ 207 Abs. 1 lit. a PBG) und wäre in einem allfälligen Beschwerdeverfahren vertieft zu prüfen. Die Einwände werden aus verfahrensökonomischen Gründen nachfolgend materiell beurteilt.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Zonenplanrevision und nicht das konkrete Abbauprojekt. Das Verfahren für die Zonenplanrevision wird in §§ 61 ff. PBG geregelt. Die konkrete Ausgestaltung und Realisierung des Abbauvorhabens wird zu gegebener Zeit Gegenstand eines separaten Baubewilligungsverfahrens nach §§ 184 ff. PBG sein. Gemäss § 188 Abs. 1 PBG ist das Baugesuch von der Bauherrschaft und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu unterzeichnen. Dieses Erfordernis betrifft das Baubewilligungsverfahren und stellt keine Voraussetzung für die vorliegende Zonenplanrevision dar. Das Einverständnis der Unterhaltsgenossenschaft Ufhusen (UHG) bzw. deren Unterschrift in den Gesuchsunterlagen ist daher für das vorliegende Zonenplanverfahren nicht erforderlich.

Die geltend gemachten Dienstbarkeiten sind grundsätzlich privatrechtlicher Natur. Ihre zivilrechtliche Wirkung wird durch die vorliegende Zonenplanrevision weder aufgehoben noch verändert. Ob und unter welchen Voraussetzungen die für die konkrete Realisierung des Abbauvorhabens erforderlichen Fahr-, Leitungs- oder sonstigen Nutzungsrechte bestehen oder beschafft werden können, ist im Rahmen des nachfolgenden Projekt- und Baubewilligungsverfahrens beziehungsweise auf dem Zivilrechtsweg zu klären. Die Erschliessung ist eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung (Art. 22 Abs. 2 lit. b Raumplanungsgesetz, RPG). Im vorliegenden Verfahren für die Zonenplanrevision ist die Erschliessbarkeit des Vorhabens ausreichend.

Auch die Frage, welches Unternehmen den Abbau tatsächlich durchführen wird, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Zonenplanrevision. Die konkrete Projektträgerschaft sowie die weiteren Einzelheiten des Abbauvorhabens sind im hierfür erforderlichen Baubewilligungsverfahren zu klären. Gleiches gilt für die Festlegung der erforderlichen Sicherheiten, insbesondere für die Sicherstellung der späteren Rekultivierung. Die Zonenplanrevision schafft lediglich die planerische Grundlage für eine entsprechende Nutzung; sie ersetzt weder die erforderliche Baubewilligung noch nimmt sie deren materielle Prüfung vorweg.

Die vorgebrachten Einwände betreffen somit, soweit sie die konkrete Ausgestaltung, Realisierung oder Sicherstellung des späteren Abbauvorhabens betreffen, Fragen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens. Sie vermögen die vorliegende Zonenplanrevision nicht infrage zu stellen. Eine Sistierung des vorliegenden Verfahrens ist daher nicht erforderlich. Ebenso besteht aufgrund der vorgebrachten Einwände kein Anlass für eine erneute öffentliche Auflage.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache von Silvia und Urs Bernet-Birrer abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

1.2. Einsprache von Urs und Karin Marti, Lochmühlestrasse 5, 6153 Ufhusen

Die Einsprache vom 17. November 2025 lautet:

«Hiermit erheben wir Einspruch gegen die geplante Erweiterung der Abbauzone Ruefswil Gebiet Baren und das damit verbundene Rodungsgesuch.

Unser landwirtschaftlicher Betrieb liegt in unmittelbarer Nähe der vorgesehenen Zone.

Immissionsschutz

- *Die Erweiterung der Abbauzone bringt zusätzliche Belastungen durch Staub und Lärm mit sich.*
- *Besonders problematisch sind die Staubimmissionen auf unseren Wiesen, da unsere Kühe zwingend auf die Weide müssen und wir Wiesenmilch produzieren. Eine Verschmutzung der Futterflächen gefährdet die Qualität unserer Milch und führt zu einem wirtschaftlichen Schaden.*
- *Auch unsere Solaranlage ist durch den Baustaub betroffen: Ablagerungen mindern die Leistung und verursachen zusätzliche Reinigungskosten.*
- *Durch die geplante Rodung des Waldes wird die natürliche Lärmschutzfunktion aufgehoben, was zu einer deutlich grösseren Lärmbelastung über mehrere Jahre führt und durch das Abholzen des Waldes wiederum noch mehr Staub auf unsere Grundstücke übertragen wird.*

Als nicht Jurist ist aus den Unterlagen nicht klar erkennbar, ob das aufgelegte Zonenplanverfahren als koordiniertes Baubewilligungsverfahren schon bewilligungsfähig ist. Weitere Einsprachepunkte behalten wir uns vor.»

Mit Schreiben vom 24. März 2026 präzisierte der Rechtsvertreter der Einsprecher, dass sich die Einsprache auch gegen die Festlegung der statischen Waldgrenzen richte. Dieses Schreiben wurde nach Ablauf der Einsprachefrist eingereicht. Die Festlegung der statischen Waldgrenzen erfolgt in einem separaten Verfahren durch die zuständige kantonale Behörde und ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung. Die Frage, ob die nachträgliche Erweiterung der Einsprache zulässig ist, kann daher offenbleiben.

Stellungnahme der Gesuchstellerin JHS Kies AG Zell

Die Gesuchstellerin hält fest, dass die geltend gemachten Immissionen erst mit dem späteren Grubenbetrieb entstehen könnten und die vorliegende Zonenplanrevision an der derzeitigen Nutzung nichts ändere. Auch die Rodung werde erst mit Erteilung der Rodungsbewilligung im Rahmen des konkreten Projekts zulässig. Zudem werde ein rund 15 Meter breiter Waldstreifen als Schutz der angrenzenden Liegenschaften erhalten.

Die Gesuchstellerin ist grundsätzlich der Ansicht, dass auf die Einsprache nicht einzutreten sei, ersucht die Gemeinde jedoch, die vorgebrachten Einwände inhaltlich zu beurteilen und abzuweisen.

Erwägungen des Gemeinderats

Da die vorgebrachten Einwände materiell beurteilt werden können, wird auf eine abschliessende Beurteilung der Legitimation der Einsprecher verzichtet. Die Legitimation setzt ein schutzwürdiges Interesse voraus (§ 207 Abs. 1 lit. a PBG) und wäre in einem allfälligen Beschwerdeverfahren vertieft zu prüfen. Die Einwände werden aus verfahrensökonomischen Gründen nachfolgend materiell beurteilt.

Die Einsprecher machen insbesondere zusätzliche Staub- und Lärmimmissionen geltend und befürchten dadurch Beeinträchtigungen ihres Landwirtschaftsbetriebs sowie der bestehenden Solaranlage. Weiter wird auf die mögliche Schutzwirkung des zu rodenden Waldes hingewiesen.

Die geltend gemachten Lärm- und Staubimmissionen beziehen sich auf die spätere Realisierung des Abbauvorhabens. Die vorliegende Zonenplanrevision bewirkt für sich allein noch keine Aufnahme oder Änderung des Abbaubetriebs. Sie schafft vielmehr die planungsrechtliche Voraussetzung für ein später zu bewilligendes Vorhaben.

Das konkrete Abbauprojekt unterliegt der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Die für die Beurteilung erforderlichen Untersuchungen und Angaben werden im Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung (UVB-VU) ausgewiesen. Die zuständigen Behörden beurteilen gestützt darauf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens und legen gegebenenfalls die erforderlichen Massnahmen und Auflagen fest. Die für die Nutzungsplanung relevanten Umweltaspekte wurden im Rahmen der Vorprüfung und der Planungsunterlagen berücksichtigt und im Rahmen der kantonalen Vorprüfung als recht- und zweckmässig beurteilt. Das Verfahren für die Zonenplanrevision wird in §§ 61 ff. PBG geregelt. Die weitergehende Prüfung der konkreten Auswirkungen des Abbauvorhabens erfolgt im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach §§ 184 ff. PBG.

Die konkreten Auswirkungen auf den Landwirtschaftsbetrieb und die bestehende Solaranlage sind ebenfalls anhand des konkreten Projekts und der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmassnahmen zu beurteilen. Soweit sich aus der Umweltverträglichkeitsprüfung oder den weiteren fachlichen Abklärungen zusätzliche Anforderungen ergeben, sind diese im Rahmen der nachfolgenden Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

Soweit die Einsprecher auf die Schutzwirkung des zu rodenden Waldes hinweisen, ist festzuhalten, dass die Rodung nicht mit der vorliegenden Zonenplanrevision bewilligt wird. Sie bedarf vielmehr einer entsprechenden Bewilligung der zuständigen Behörde. Die Rodungsunterlagen wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung geprüft. Die Rodungsvoraussetzungen wurden dabei als erfüllt beurteilt. Die abschliessende Prüfung und die Erteilung der Rodungsbewilligung erfolgen im dafür vorgesehenen Bewilligungsverfahren durch die zuständige kantonale Behörde.

Die Gemeindeversammlung entscheidet im vorliegenden Verfahren über die beantragte Nutzungsplanänderung. Die Rodungsbewilligung und die Bewilligung des konkreten Abbauvorhabens sind nicht Gegenstand dieses Beschlusses, sondern werden von den hierfür zuständigen Behörden im dafür vorgesehenen Bewilligungsverfahren beurteilt. Mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung über die Zonenplanrevision werden weder die Rodung bewilligt noch die konkrete Ausgestaltung des Abbauvorhabens festgelegt. Ebenso werden damit keine Bewilligungen für die spätere Durchführung der Abbauarbeiten erteilt. Die vorgebrachten Einwände betreffen somit, soweit sie die konkreten Auswirkungen und die konkrete Ausgestaltung des späteren Abbauvorhabens betreffen, im Wesentlichen Fragen, die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung und der nachfolgenden Bewilligungsverfahren zu prüfen sind. Sie vermögen die beantragte Erweiterung der Abbauzone nicht infrage zu stellen.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache von Urs und Karin Marti abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Beschlussfassung über die Erweiterung der Abbauzone Ruefswil-Baren (Grundstücke Nrn. 341, 343, 352, 353, 354, 363 und 931, Grundbuch Zell)

Wie sich aus dem Planungsbericht und aus dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes ergibt, ist die vorgeschlagene Zonenplanänderung recht- und zweckmässig.

Bei Abweisung der Einsprachen und einem positiven Beschluss der Gemeindeversammlung zur Erweiterung der Abbauzone wird anschliessend das Bauprojekt (Abbauprojekt inklusive UVB und Fachgutachten) erarbeitet und mit einer öffentlichen Auflage ein separates Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Die Genehmigung der Nutzungsplanänderung (inklusive Rodung) durch den Regierungsrat erfolgt koordiniert, das heisst, dass diese erst bei Abschluss des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens erteilt werden kann.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Erweiterung der Abbauzone Ruefswil-Baren (Grundstücke Nrn. 341, 343, 352, 353, 354, 363 und 931, Grundbuch Zell) zuzustimmen.

Traktandum 3

Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechtes an Souad Saadaoui, marokkanische Staatsangehörige, wohnhaft in Zell, St. Urbanstrasse 18

Souad Saadaoui hat beim Gemeinderat Zell ein Einbürgerungsgesuch mit den notwendigen Unterlagen eingereicht.

Souad Saadaoui wurde am 15. Oktober 1985 in Marokko geboren. Die Einreise in die Schweiz erfolgte im Jahr 2015, seit dem Jahr 2019 wohnt sie in der Gemeinde Zell. Souad Saadaoui führt gemeinsam mit ihrem Ehemann das Pizza Kebap House Zell. Ihrem Ehemann Salman Slo und der gemeinsamen Tochter Liya Slo wurde im Jahr 2024 bereits das Schweizer Bürgerrecht erteilt.

Die gesetzlichen Wohnsitzerfordernisse sind erfüllt. Die Gesuchsunterlagen wurden geprüft und sind vollständig. Zudem hat der Gemeinderat mit der Gesuchstellerin ein Einbürgerungsgespräch geführt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des positiven Gesprächs ist der Gemeinderat zur Überzeugung gelangt, dass die Gesuchstellerin in unserer Gesellschaft integriert und die vorgeschriebenen Einbürgerungsvoraussetzungen gegeben sind.

Die Gesuchstellerin wird an der Gemeindeversammlung teilnehmen und sich persönlich vorstellen.

Nach erfolgter Bürgerrechtszusicherung an der Gemeindeversammlung wird das Gesuch mit sämtlichen Unterlagen an die Abteilung Gemeinden des Justiz- und Sicherheitsdepartements weitergeleitet. Dieses holt die eidgenössische Einbürgerungsbewilligung beim Staatssekretariat für Migration (SEM) ein. Sobald diese Einbürgerungsbewilligung vorliegt, erteilt das Justiz- und Sicherheitsdepartement das Kantonsbürgerrecht und die Einbürgerung tritt in Kraft.

Antrag des Gemeinderats

- Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, Souad Saadaoui das Bürgerrecht der Gemeinde Zell zuzusichern.

Traktandum 4

Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechtes an Rahwa Tesfamariam, eritreische Staatsangehörige, wohnhaft in Zell, Bachhaldenstrasse 3

Rahwa Tesfamariam hat beim Gemeinderat Zell ein Einbürgerungsgesuch mit den notwendigen Unterlagen eingereicht.

Rahwa Tesfamariam wurde am 30. Januar 2007 in Sursee geboren. Seit dem Jahr 2009 wohnt sie in der Gemeinde Zell. Rahwa Tesfamariam besucht derzeit die Kantonsschule in Willisau.

Die gesetzlichen Wohnsitzerfordernisse sind erfüllt. Die Gesuchsunterlagen wurden geprüft und sind vollständig. Zudem hat der Gemeinderat mit der Gesuchstellerin ein Einbürgerungsgespräch geführt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des positiven Gesprächs ist der Gemeinderat zur Überzeugung gelangt, dass die Gesuchstellerin in unserer Gesellschaft integriert und die vorgeschriebenen Einbürgerungsvoraussetzungen gegeben sind.

Die Gesuchstellerin wird an der Gemeindeversammlung teilnehmen und sich persönlich vorstellen.

Nach erfolgter Bürgerrechtszusicherung an der Gemeindeversammlung wird das Gesuch mit sämtlichen Unterlagen an die Abteilung Gemeinden des Justiz- und Sicherheitsdepartements weitergeleitet. Dieses holt die eidgenössische Einbürgerungsbewilligung beim Staatssekretariat für Migration (SEM) ein. Sobald diese Einbürgerungsbewilligung vorliegt, erteilt das Justiz- und Sicherheitsdepartement das Kantonsbürgerrecht und die Einbürgerung tritt in Kraft.

Antrag des Gemeinderats

- Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, Rahwa Tesfamariam das Bürgerrecht der Gemeinde Zell zuzusichern.

Traktandum 5

Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechtes an Tesfamariam Wassilla, eritreische Staatsangehörige, wohnhaft in Zell, Bachhaldenstrasse 3

Wassilla Tesfamariam hat beim Gemeinderat Zell ein Einbürgerungsgesuch mit den notwendigen Unterlagen eingereicht.

Wassilla Tesfamariam wurde am 21. August 2009 in Sursee geboren. Seit ihrer Geburt ist sie in der Gemeinde Zell wohnhaft. Sie besucht derzeit die Kantonsschule in Willisau.

Die gesetzlichen Wohnsitzerfordernisse sind erfüllt. Die Gesuchsunterlagen wurden geprüft und sind vollständig. Zudem hat der Gemeinderat mit der Gesuchstellerin ein Einbürgerungsgespräch geführt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des positiven Gesprächs ist der Gemeinderat zur Überzeugung gelangt, dass die Gesuchstellerin in unserer Gesellschaft integriert und die vorgeschriebenen Einbürgerungsvoraussetzungen gegeben sind.

Die Gesuchstellerin wird an der Gemeindeversammlung teilnehmen und sich persönlich vorstellen.

Nach erfolgter Bürgerrechtszusicherung an der Gemeindeversammlung wird das Gesuch mit sämtlichen Unterlagen an die Abteilung Gemeinden des Justiz- und Sicherheitsdepartements weitergeleitet. Dieses holt die eidgenössische Einbürgerungsbewilligung beim Staatssekretariat für Migration (SEM) ein. Sobald diese Einbürgerungsbewilligung vorliegt, erteilt das Justiz- und Sicherheitsdepartement das Kantonsbürgerrecht und die Einbürgerung tritt in Kraft.

Antrag des Gemeinderats

- Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, Wassilla Tesfamariam das Bürgerrecht der Gemeinde Zell zuzusichern.

Traktandum 6

Beschlussfassung über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechtes an Ali Agha Tsypolon, afghanischer Staatsangehöriger, wohnhaft in Zell, St. Urbanstrasse 28

Ali Agha Tsypolon hat beim Gemeinderat Zell ein Einbürgerungsgesuch mit den notwendigen Unterlagen eingereicht.

Ali Agha Tsypolon wurde am 24. Februar 1994 in Afghanistan geboren. Die Einreise in die Schweiz erfolgte im Jahr 2011, seit dem Jahr 2022 wohnt er in der Gemeinde Zell. Ali Agha Tsypolon arbeitet als Lastwagenchauffeur bei der Otto's AG in Sursee.

Die gesetzlichen Wohnsitzerfordernisse sind erfüllt. Die Gesuchsunterlagen wurden geprüft und sind vollständig. Zudem hat der Gemeinderat mit dem Gesuchsteller ein Einbürgerungsgespräch geführt. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des positiven Gesprächs ist der Gemeinderat zur Überzeugung gelangt, dass der Gesuchsteller in unserer Gesellschaft integriert und die vorgeschriebenen Einbürgerungsvoraussetzungen gegeben sind.

Der Gesuchsteller wird an der Gemeindeversammlung teilnehmen und sich persönlich vorstellen.

Nach erfolgter Bürgerrechtszusicherung an der Gemeindeversammlung wird das Gesuch mit sämtlichen Unterlagen an die Abteilung Gemeinden des Justiz- und Sicherheitsdepartements weitergeleitet. Dieses holt die eidgenössische Einbürgerungsbewilligung beim Staatssekretariat für Migration (SEM) ein. Sobald diese Einbürgerungsbewilligung vorliegt, erteilt das Justiz- und Sicherheitsdepartement das Kantonsbürgerrecht und die Einbürgerung tritt in Kraft.

Antrag des Gemeinderats

- Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, Ali Agha Tsypolon das Bürgerrecht der Gemeinde Zell zuzusichern.