Walder Haas Berner AG
Advokatur & Notariat

Eingetragen im Anwalts- und Notariatsregister
Mitglieder kantonaler und schweizerischer Anwalts- und Notariatsverbände
DACH europäische Anwaltsvereinigung E.V.

Dr. iur. Robert Walder
Rechtsanwalt

Lic. iur. Barbara Haas-Helfenstein
Rechtsanwältin und Notarin

Dr. iur. Mischa Berner
Rechtsanwalt

Lic. iur. Therese Buchegger
Rechtsanwältin

MLaw Markus Gut
Rechtsanwalt und Notar

Lic. iur. Ivo Tanner
Rechtskonsulent

Einschreiben
Gemeinde Zell
Bauamt
St. Urbanstrasse 8
6144 Zell

Bärengasse 10, 4800 Zofingen
18. Dezember 2025

Stellungnahme

für

JHS Kies AG, Luzernstrasse 23, 6144 Zell

vertreten durch Dr. Mischa Berner, Rechtsanwalt, Walder Haas Berner AG, Bärengasse 10, 4800 Zofingen

Gesuchstellerin

gegen

Silvia Bernet-Birrer, Haus Hubertus, 6153 Ufhusen

Urs Bernet, Aentenbach, 6153 Ufhusen

Einsprecher

betreffend

Teiländerung Zonenplan Zell

Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und auftrags unserer Klientschaft stellen wir folgende

Anträge:

1. Auf die Einsprache sei nicht einzutreten.

2. Eventualiter sei die Einsprache abzuweisen.

Begründung:

I. Formelles

1. Die Einhaltung der Einsprachefrist ist von Amtes wegen zu prüfen. Die vorliegende Stellungnahme erfolgt fristgerecht. Die unterzeichnende Rechtsvertretung ist gehörig bevollmächtigt.

   Beweis: Urkunde: Bel. 1 Vollmacht vom 4. Dezember 2025

2. Die Legitimation der Einsprache wird grundsätzlich bestritten. Vorerst wohnt Urs Bernet, der die vorliegende Einsprache allein unterzeichnet hat, mit seiner neuen Freundin im Aentenbach in Ufhusen. Unter der angegebenen Postadresse «Haus Hubertus» wohnt lediglich Silvia Bernet-Birrer, die die Einsprache offenkundig nicht unterzeichnet und folglich formell keine Einsprache erhoben hat. Ob es ausreicht, eine Unterschrift bzw. Vollmacht später nachzureichen, wäre zu prüfen.

3. Sowohl für Urs Bernet als auch für Silvia Bernet-Birrer gilt, dass sie für Einsprachen gegen die Zonenplanrevision in Zell nicht berechtigt sind. Sie wohnen beide in Ufhusen und haben keine Grundstücke, die von der Zonenplanrevision betroffen sind. Sie sind deshalb nicht einspracheberechtigt. Auch ein spezielles, schutzwürdiges Interesse ist nicht auszumachen.

4. In der Gemeinde Ufhusen ist lediglich die Sicherung eines Waldschutzstreifens im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Abbauzone auf Gemeindegebiet von Zell betroffen, obwohl dieser nicht gerodet wird. Zu diesem Bereich direkt an der

Gemeindegrenze wohnen sowohl Silvia Bernet-Birrer als auch Urs Bernet viel zu weit weg, um daraus überhaupt ein schutzwürdiges Interesse konstruieren zu können, zumal dieses noch begründet sein müsste. Vorliegend wird ein schutzwürdiges Interesse nicht einmal behauptet. Auch deshalb ist nicht auf die Einsprache einzutreten.

II. Materielles und Rechtliches

5. Der Einsprecher Urs Bernet verlangt, die Grundeigentümer müssten das Gesuch um Teilrevision unterzeichnen. Das ist nicht zutreffend. Weder besteht dazu eine Vorschrift noch sind Urs und Silvia Bernet von der Zonenplanung betroffene Grundeigentümer. Herr Bernet meint allenfalls irrigerweise den § 188 PBG, doch gilt dieser nur für Baubewilligungsverfahren und nicht für eine Zonenplanänderung. Die vorliegende Auflage ist jedenfalls klar als Teiländerung des Zonenplans bezeichnet.

6. Die in der Einsprache erwähnten angeblichen Dienstbarkeiten sind für eine Zonenplanrevision wie auch für das eigentliche Abbauprojekt schlichtweg irrelevant. Der Einsprecher, welcher an diesen Dienstbarkeiten kein Recht hat, bringt denn auch nicht vor, inwiefern die Dienstbarkeiten überhaupt betroffen sein sollten. Wäre hier ein Problem vorhanden, was nicht der Fall ist, wäre der Einsprecher oder gegebenenfalls die Einsprecherin sowieso an das Zivilgericht zu verweisen.

7. Welche Firmen für den Abbau verantwortlich sind, ist im konkreten Projektbewilligungsverfahren zu definieren, nicht jedoch bei der Zonenplanrevision, wenngleich es offensichtlich ist, dass die JHS Kies AG Zell diesen Kiesabbau als Erweiterung ihrer bestehenden Abbaustelle betreiben wird. Ohnehin ist es haftungsrechtlich völlig irrelevant, welche Firma die Garantieleistungen erbringt, denn jede Abbauerin muss eine Sicherheit in Form einer Kaution oder einer Bankgarantie hinterlegen, womit das Projekt, insbesondere die spätere Rekultivierung, sichergestellt sind. Die einsprecherische Befürchtung ist nicht stichhaltig, wie dem aus der Presse als «Kiesbaron» bekannt gewordene Einsprecher ja aus eigener Erfahrung bestens bekannt sein sollte.

Wenngleich wir grundsätzlich die Ansicht vertreten, dass auf die unfundierte Einsprache nicht einzutreten ist, bitten wir die Gemeinde, die gerügten Punkte im Rahmen der Offizial- und Untersuchungsmaxime dennoch inhaltlich zu beurteilen und abzuweisen. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs kann dazu selbstverständlich eine Einspracheverhandlung abgehalten werden. Gerne stehen wir für diese zur Verfügung und bitten um Terminabsprache.

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund der gemachten Ausführungen ersuchen wir Sie, unseren begründeten Anträgen stattzugeben.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Mischa Berner, Rechtsanwalt

Im Doppel.

Kopie z.K.: Klientschaft

Beilage: Vollmacht

Vollmacht

Vollmachtgeber /in **JHS Kies AG, Luzernstrasse 23, 6144 Zell**

in Sachen / betreffend **Zonenplanänderung**

Der / die Unterzeichnende bevollmächtigt Dr. iur. **Robert Walder**, lic. iur. **Barbara Haas-Helfenstein**, Dr. iur. **Mischa Berner**, lic. iur. **Therese Buchegger**, MLaw **Markus Gut** sowie lic. iur. **Ivo Tanner** in der genannten Angelegenheit zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen. Diese Vollmacht wird zur Verfolgung eines Auftrags erteilt, den die Klientschaft mit der **Walder Haas Berner AG**, Advokatur & Notariat mit Sitz in Zofingen, abgeschlossen hat.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifen von Rechtsmitteln, Abgeben von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Anerkennung und Rückzug von Klagen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen, bei öffentlichen Beurkundungen, Grundbuchgeschäften sowie in Strafsachen.

Die Bevollmächtigten sind im Falle von Uneinigkeiten im Zusammenhang mit dem geschlossenen Auftrag mit der Walder Haas Berner AG, namentlich der Honorarforderung, ausdrücklich von ihrer Berufsgeheimnispflicht befreit. Gerichtsstand ist Zofingen. Die Bevollmächtigten können im Rahmen der Vertretung Informationen von Personen beziehen, die dem Bank-, Ärzte-, Anwalts- oder Notariatsgeheimnis unterstehen. Die Bevollmächtigten und die Auftraggeberin sind befugt, die sich in ihrem Besitz befindlichen Akten nach Ablauf von fünf Jahren nach Mandatsschluss zu vernichten, sofern sie nicht vorher zurückverlangt werden. Die Klientschaft stimmt ausdrücklich zu, dass der Schriftverkehr trotz genereller Sicherheitsrisiken auch mittels E-Mail erfolgen kann.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

Die Klientschaft bestätigt, dass sie ihren Anspruch auf eine allfällige Prozessentschädigung dem Beauftragten zahlungshalber abgetreten hat und er über die Datenschutzerklärung auf www.advokatur-whb.ch/kontakt.html informiert wurde.

Zell, den 4. Dezember 2025

Die Klientschaft:

Unterschrift(en)

Walder Haas Berner AG

Bärengasse 10
4800 Zofingen
Tel. 062 745 00 45
Fax 062 745 00 46

Bahnhofstrasse 24
6210 Sursee
Tel. 041 920 10 21
Fax 041 920 10 31

Bahnhofstrasse 30
6110 Wolhusen
Tel. 041 490 11 42
Fax 062 745 00 46

office@advokatur-whb.ch
www.advokatur-whb.ch
CH84 0900 0000 6102 5434 6
CHE-396.406.787 MwSt