

Gesetzesbestimmungen gegen die Baulandhortung

Die Problematik ist bekannt: Wir haben zwar genügend Bauland, ein grosser Teil davon ist jedoch entweder am falschen Ort oder nicht verfügbar. In der Bauzone liegende Grundstücke werden von der Eigentümerschaft gehortet und während Jahrzehnten keiner zonenkonformen Nutzung zugeführt. Dies kann zur paradoxen Situation führen, dass die Gemeinden trotz der erheblichen Baulandreserven effektiv über zu wenig verfügbares und überbaubares Bauland verfügen, jedoch keine neuen Einzonungen vornehmen dürfen. Die Baulandhortung stellt daher ein grosses Problem dar. Aus diesem Grund haben viele Kantone in ihren Bau- und Planungsgesetzen Massnahmen zur Baulandverflüssigung getroffen. Eine Auswahl verschiedener Bestimmungen findet sich hier.

Baupflicht, bedingte Einzonung, Kaufsrecht, Enteignung

Ein möglicher Lösungsansatz gegen die Hortung von Bauland besteht in der Statuierung einer Baupflicht, d.h. einer gesetzlichen oder vertraglichen Regelung, wonach die Eigentümer baureife, noch nicht überbaute Grundstücke der vorgesehenen Nutzung zuzuführen haben. Die Massnahmen zur Durchsetzung dieser Baupflicht können verschiedenartig sein.

Art. 56 BauG Appenzell Ausserrhoden

Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung)

¹ Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingezontes, noch unüberbautes Bauland ist innert 10 Jahren ab Inkrafttreten zu überbauen. Für spätere Neueinzonungen beginnt diese Frist mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung zu laufen. Die Baudirektion kann auf Antrag des Gemeinderates diese Frist in begründeten Fällen verlängern.

² Das jeweilige Datum des Inkrafttretens der Einzonungen ist im Zonenplan anzugeben. Die Gemeinde ist für die entsprechende Nachführung besorgt und orientiert die Baudirektion zu Ende jedes Kalenderjahres über Parzellen, bei welchen die Frist abgelaufen ist, ohne dass überbaut worden wäre.

³ Bauland gilt im Sinne dieser Bestimmung als überbaut, wenn es innerhalb der gesetzten Frist vollständig erschlossen ist und vor Ablauf der in Abs. 1 genannten Frist mit den Bauarbeiten zur Überbauung begonnen wird.

⁴ Werden die vorstehenden Bedingungen nicht eingehalten, so gilt das betreffende Areal ohne Entschädigungsfolgen als ausgezont. Der Gemeinderat teilt dies den Be-

troffenen nach deren Anhörung in einem Feststellungsbeschluss mit. Bauten und Anlagen bedürfen in jedem Fall einer Bewilligung nach Art. 24 ff. RPG.

⁵ Die zwangsweise Auszonung fällt dahin, falls das Land der öffentlichen Hand verkauft wird.

⁶ Der Gemeinderat kann mit Eigentümerinnen und Eigentümern betroffener Grundstücke verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche auch weitergehende Bedingungen vorsehen können.

Art. 50 gescheiterter Entwurf BauG Nidwalden

Auszonung von baureifem Land

¹ Zusammenhängendes Land von über 3000 m², das innert 10 Jahren nach Erreichen der Baureife nicht der Überbauung zugeführt wird, ist im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.

² Diese Auszonung kann unterbleiben, wenn:

1. ein Eigenbedarf, insbesondere für die Erweiterung bestehender Gewerbe- oder Industriebetriebe sowie für die Erstellung eines Eigenheimes für den Grundeigentümer oder dessen direkte Nachkommen nachgewiesen werden kann;
2. die Förderung der Überbauung aufgrund der kommunalen Siedlungsentwicklung sowie des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt als nicht erforderlich erscheint;
3. die Einleitung der Überbauung innert zweier Jahre durch Veräusserung des Grundstückes sichergestellt ist.

³ Land ist baureif, wenn alle rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung erfüllt sind.

Art. 11a BauG Obwalden

Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit

¹ Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine andern längerfristigen Entwicklungsziele im Sinne von Art. 11 Abs. 2 dieses Gesetzes vorliegen. Die Frist beginnt frühestens mit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu laufen. Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

² Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung. Das Kaufrecht kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden. Beschwerden gegen die

Feststellung des Verkehrswerts entscheidet die Schätzungskommission, alle anderen Beschwerden der Regierungsrat. Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen. Der Regierungsrat kann die Einzelheiten zum Vollzug in Ausführungsbestimmungen regeln.

³ Um die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche insbesondere ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Frist vorsehen.

§ 15a BauG Aargau

Bedingte Einzonungen und Umzonungen

¹ Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen oder Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.

² Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertig gestellt werden. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

³ Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

Art 45 RPBG Freiburg

Einzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts

¹ Jede Neueinzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision des Ortsplans vorgenommen wird, erfolgt unter der Bedingung, dass die Rohbauarbeiten innert 5 Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids abgeschlossen sind.

² Wird diese Bedingung bis zum Ablauf der Frist nicht erfüllt, so fällt der Boden von Gesetzes wegen in die vorherige Zone zurück.

³ Die Gemeinde kann finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen.

§ 26 PBG Solothurn

Vertragliche Bauverpflichtung

¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von § 4 von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen.

² Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderates als ausgezont gilt.

³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn das Land der Gemeinde verkauft wird.

Art. 86 LCAT Neuchâtel

Expropriation formelle

¹S'il est impossible ou difficile à l'excès d'exécuter les plans d'affectation dans leur contenu essentiel et si ces plans ne peuvent pas non plus être réalisés par d'autres moyens, la commune peut exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds.

²Les bien-fonds appartenant à l'Etat ne peuvent pas faire l'objet d'une expropriation.

Vertragliche Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabschöpfung kann sich als indirektes Mittel gegen die Baulandhortung erweisen, falls der Mehrwert im Zeitpunkt der Planungsmassnahme abgeschöpft wird. So entsteht ein Druck auf den Grundeigentümer, das Grundstück zu überbauen, was sich positiv auf die Dimensionierung der Bauzonen auswirken kann. Obwohl das Raumplanungsgesetz des Bundes einen entsprechenden Gesetzgebungsauftrag an die Kantone vorsieht (Art. 5 Abs. 1 RPG), haben bisher erst zwei Kantone eine Mehrwertabschöpfung gesetzlich verankert. So sieht der Kanton Basel-Stadt bei Aufzonungen bestehender Bauzonen (Erhöhung der zulässigen Geschossflächen) eine Abschöpfung des Mehrwertes von 50% vor (Art. 120 ff. BPG-BL), während der Kanton Neuenburg eine Mehrwertabschöpfung von 20% verlangt, wenn es sich um die Schaffung einer neuen Bauzone oder die Zuweisung von Land in eine Spezialzone handelt (Art. 33 ff. LCAT-NE). Möglich – wenn auch weniger effektiv – ist die Verankerung der Zulässigkeit einer vertraglichen Mehrwertabschöpfung:

Art. 19 KRG Graubünden

Boden- und Baulandpolitik

¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

² Die Gemeinden treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck.

³ Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen.

Art. 142 BauG Bern

Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Planungsvorteile werden durch die Steuergesetzgebung erfasst. Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Art. 28a BauG Obwalden

Vertragliche Mehrwertbeteiligung

¹ Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind.

² Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzonung verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Art. 47 PBG Freiburg

Verwaltungsrechtliche Verträge

¹ Die Gemeinde kann mit der Grundeigentümerschaft im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken, die sie einzuzonen gedenkt, verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen.

² Diese Verträge können die Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung der eingezonten Grundstücke festlegen. Sie können ebenfalls ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen für den Fall, dass die Grundstücke nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht überbaut sind.

Literaturhinweise

- Yannick Antoniazza, die Baupflicht, Dissertation Universität Zürich, 2008, Schulthess Juristische Medien
- VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 6/2006, „Bauzonen – gehortet oder am falschen Ort: was tun?“
- VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 1/2009, „Brennpunkte der kantonalen Bau- und Planungsgesetzgebung“

VLP-ASPAN, 07.12.2009