

Gesetzesbestimmungen zur Baulandmobilisierung Stand 02.05.2019

Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 15 und 15a RPG

Die Problematik war schon vor dem In-Kraft-Treten der RPG-Revision 1. Etappe auf den 1. Mai 2014 bekannt: Es gibt zwar genügend Bauland, ein grosser Teil davon ist jedoch entweder am falschen Ort oder nicht verfügbar. In der Bauzone liegende Grundstücke werden zum Teil von der Eigentümerschaft gehortet. In der Folge können sie während Jahrzehnten keiner zonenkonformen Nutzung zugeführt werden. Dies kann zur paradoxen Situation führen, dass die Gemeinden trotz erheblicher Baulandreserven effektiv über zu wenig verfügbares und überbaubares Bauland haben. Neue Einzonungen dürfen sie aber trotzdem keine vornehmen. Viele Kantone haben bereits früher Massnahmen zur Baulandverflüssigung in ihren Bau- und Planungsgesetzen getroffen. Weitere Kantone folgen, weil das revidierte RPG mit Artikel 15a nun eine ausdrückliche Bestimmung zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland enthält.

Die Auswahl verschiedener Bestimmungen zeigt, dass unterschiedliche Massnahmen zur Erfüllung der beiden RPG Bestimmungen möglich sind. Ein Lösungsansatz besteht in der Statuierung einer gesetzlichen oder vertraglichen Baupflicht. Damit werden die Eigentümer gefordert, baureife, noch nicht überbaute Grundstücke innerhalb einer bestimmten Zeit der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Weitergehend sind die Massnahmen in den Kantonen Neuenburg und St. Gallen, wo den Gemeinden in bestimmten Fällen auch bei bereits überbauten Grundstücken das Enteignungsrecht zusteht. Im Kanton St. Gallen ist dies der Fall bei den Schwerpunktzonen. Auch die Kantone Wallis und Zug sehen vor, dass im Entwicklungsperimeter (VS) und im Gebietsverdichtungsverfahren (ZG) als letztes mögliches Mittel Enteignungen zulässig sein können.

Inhalt

Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft.....	1
Kanton Aargau.....	1
Kanton Appenzell Ausserrhoden.....	1
Kanton Appenzell-Innerrhoden	2
Kanton Basel-Stadt.....	3
Kanton Bern.....	6
Kanton Freiburg.....	8
Kanton Genf	9
Kanton Glarus.....	11
Kanton Graubünden	12
Kanton Jura	14
Kanton Luzern	15
Kanton Neuenburg.....	16
Kanton Nidwalden.....	16
Kanton Obwalden	17
Kanton Schwyz.....	17
Kanton Solothurn.....	18
Kanton St. Gallen	18
Kanton Tessin.....	20
Kanton Thurgau.....	22
Kanton Uri	22
Kanton Wallis.....	23
Kanton Zürich	24

Bestimmungen in Erarbeitung.....	28
Kanton Basel-Landschaft.....	28
Kanton Freiburg.....	29
Kanton Graubünden	Erreur ! Signet non défini.
Kanton Neuenburg.....	30
Kanton Schaffhausen	32
Kanton Solothurn.....	33
Kanton Waadt.....	34
Kanton Zug.....	34
Literaturhinweise	36

Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft

Kanton Aargau

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG/AG) vom 19.01.1993

§ 15a BauG/AG - Bedingte Einzonungen und Umzonungen (in Kraft seit 1.1.2010)

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.

§ 28i BauG/AG – Baupflicht (in Kraft seit 1.5.2017)

¹ Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

² Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden.

³ Der Gemeinderat verlängert die Frist, wenn die Einhaltung durch Rechtsmittelverfahren oder andere Umstände erheblich erschwert wird, welche die pflichtige Person nicht zu verantworten hat.

§ 28j BauG/AG – Durchsetzung (in Kraft seit 1.5.2017)

¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vor Ablauf der Frist.

² Er erhebt nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts.

³ Er verwendet die Einnahmen gemäss den Bestimmungen über die Zweckbindung der Erträge aus der Mehrwertabgabe.

Kanton Appenzell Ausserrhoden

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht vom 12.05.2003 (Baugesetz, BauG/AR, aGS 721.1)

Verabschiedet vom Kantonsrat am 30.10.2017 - Referendumsfrist 1.12.2017

Art. 56 BauG/AR – Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung)

¹ Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

² Sie können insbesondere Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen, Einzonungen an Bedingungen knüpfen, sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren.

³ Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann der Gemeinderat eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Verstreicht die Frist für diese Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu.

⁴ Die Bauverpflichtung und andere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.

⁵ und ⁶ Aufgehoben.

Kanton Appenzell-Innerrhoden

Baugesetz vom 29. April 2012 (BauG/AI, GS-AI 700.000) in Kraft seit 1. Mai 2017

Art. 49 BauG/AI - Boden- und Baulandpolitik

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

² Die Bezirke treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den fest-gelegten Zonenzweck.

³ Zur Sicherstellung oder Steigerung der Verfügbarkeit des Bodens sowie zur Förderung der Innenentwicklung können die Bezirke mit den Grundeigentümern Verträge abschliessen.

Art. 49a BauG/AI - Bezeichnung von Flächen zur Überbauung

¹ Die Bezirke bezeichnen im Zonenplan die Bauzonenflächen, die innert acht Jahren überbaut sein sollen.

² Für die Bezeichnung gilt das Verfahren für die Nutzungspläne. Die Bezeichnung ist auf Anmeldung des Bezirkes der gelegenen Sache im Grundbuch anzumerken.

³ Die Frist für die Überbauung beginnt mit Eintritt der Rechtskraft der Bezeichnung.

⁴ Der Bezirk kann die Frist in begründeten Fällen verlängern.

Art. 49b BauG/AI - Gesetzliches Kaufsrecht

¹ Ist ein bezeichnetes Grundstück nach Ablauf der festgelegten Frist nicht überbaut, steht dem Bezirk ein gesetzliches Kaufsrecht zum Marktwert zu. Der Bezirk kann das Kaufsrecht an den Kanton abtreten.

² Als überbaut gilt ein Grundstück, wenn die erlaubte bauliche Nutzung zu mehr als 50% ausgeschöpft ist. Wurde ein Grundstück unter Eintragung im Grundbuch geteilt, bezieht sich diese Vorgabe auf jeden einzelnen Teil.

³ Das Kaufsrecht gilt für das bezeichnete Grundstück und im Falle einer grundbuchlich vollzogenen Teilung des Grundstücks für jeden einzelnen Teil.

Verordnung zum Baugesetz (BauV/AI) vom 22. Oktober 2012 (in Kraft seit 1.5.2017)

Art. 7a BauV/AI - Gesetzliches Kaufsrecht

¹ Will ein Bezirk vom gesetzlichen Kaufsrecht wegen einer unterbliebenen Überbauung Gebrauch machen, teilt er dies dem Grundeigentümer frühestens zwei Jahre vor Ablauf der Überbauungsfrist schriftlich mit und lässt den Kaufwert schätzen.

² Ist die Fläche innert zweier Jahre nach der Ankündigung noch immer nicht überbaut, kann der Bezirk der gelegenen Sache das gesetzliche Kaufsrecht zum Preis des rechtskräftig geschätzten Marktwertes geltend machen.

³ Der Marktwert wird durch eine amtliche Schätzungskommission bestimmt. Die Ständekommission regelt für die Kommission und das Verfahren das Erforderliche.

Kanton Basel-Stadt

Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt vom 17.11.1999 (BPG, SG-BS 730.100)

7. Kapitel: Bodenordnung - 7.A. Landumlegung

7.A.I. Zweck

§ 128. BPG/BS

¹ Landumlegungen dienen

- a) der Bildung baureifer Grundstücke;
- b) dem Landerwerb für Werke im öffentlichen Interesse.

² Die Vorschriften über Landumlegungen mit anderem Zweck wie Boden- oder Grenzverbesserung bleiben vorbehalten.

7.A.II. Einleitung

§ 129. BPG/BS

¹ Umlegungsverfahren werden durch Einsetzung einer Umlegungskommission eingeleitet. Die Kommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern, von denen eines im Besitz des eidgenössischen Patents für Ingenieur-Geometer sein muss.

² Für Umlegungen in der Stadt Basel ist der Regierungsrat, für Umlegungen in den Landgemeinden der Gemeinderat zuständig.

³ Umlegungen, die an die Stelle von Enteignungsverfahren des Kantons, der Eidgenossenschaft oder Dritter treten, werden auch in den Landgemeinden vom Regierungsrat eingeleitet. Der Regierungsrat kann diese Zuständigkeit durch Vereinbarung im Einzelfall den Gemeinderäten abtreten.

⁴ Anträge auf Einleitung eines Umlegungsverfahrens sind verbindlich,

- a) wenn sie von einer Mehrheit gestellt werden, der mehr als die Hälfte der umzulegenden Grundstücksflächen gehört oder
- b) wenn die bis zur Festsetzung des Gebietsabgrenzungsplanes entstehenden Kosten vorgeschossen oder sichergestellt werden.

⁵ Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens kann nicht angefochten werden.

7.A.III. Gebietsabgrenzungsplan

III.1. Festsetzung

§ 130. BPG/BS

¹ Die Umlegungskommission erstellt den Gebietsabgrenzungsplan und legt ihn der Behörde, die das Verfahren eingeleitet hat, zur Festsetzung vor.

² Die Grenzen des Umlegungsgebietes müssen zweckmässig sein. Sie dürfen die Bildung zweckmässiger Grundstücke weder innerhalb noch ausserhalb des Umlegungsgebietes behindern. Eine zweckmässige Erschliessung muss möglich sein.

³ Der Gebietsabgrenzungsplan wird in dem für die Nutzungsplanung geltenden Verfahren festgesetzt und bekanntgemacht. Die Umlegungskommission hat die Stellung und die Rechte einer Partei.

III.2. Wirkungen

2.a) Umlegungsbann

§ 131. BPG/BS

¹ Von der Auflage des Gebietsabgrenzungsplanes an sind die Umlegung behindernde oder verteuernde Verfügungen über Grundstücke verboten.

² Auf Verlangen entscheidet die Umlegungskommission über die Zulässigkeit eines Vorhabens.

³ Die Umlegungskommission veranlasst die Anmerkung des Umlegungsbannes auf den von der Umlegung betroffenen Grundstücken im Grundbuch, wenn der Gebietsabgrenzungsplan vollstreckbar geworden ist.

2.b) Umlegungsgenossenschaft**§ 132. BPG/BS**

- ¹ Durch die Genehmigung des Gebietsabgrenzungsplans werden die Beteiligten zu einer öffentlich-rechtlichen Genossenschaft zusammengeschlossen.
- ² Die Genossenschaft hat die für die Umlegung nötigen Rechte und Pflichten.
- ³ Die Geschäfte der Genossenschaft werden von der Umlegungskommission besorgt.

7.A.IV. Zuteilungsplan**§ 133. BPG/BS**

- ¹ Die Umlegungskommission erstellt einen Zuteilungsplan und lässt die Beteiligten dazu Stellung nehmen.
- ² Der Zuteilungsplan orientiert mindestens über Lage, Form und Grösse der neuen Grundstücke, die Erschliessung, die Verteilungsart, die allenfalls für die Zuteilung massgebenden Werte, zu beseitigende Bauten sowie über Beiträge, Entschädigungen und Kosten.
- ³ Als beteiligt gilt, wer dingliche oder vorgemerkte persönliche Rechte an einem Grundstück im Umlegungsgebiet hat oder solche Rechte für ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk beansprucht. Pfandberechtigte sind ausgenommen.
- ⁴ Was in Form von Nutzungsplänen festgesetzt werden muss, darf nur mit Zustimmung der dafür zuständigen Behörden in den Zuteilungsplan aufgenommen werden. Bevor die Landgemeinden ihre Zustimmung erteilen, legen sie die Pläne der kantonalen Fachstelle für Raumplanung zur Vorprüfung vor.

7.A.V. Zuteilungsgrundsätze**V.1. Allgemeines****§ 134. BPG/BS**

- ¹ Durch die Umlegung soll sich am Verhältnis der Werte der eingebrachten und der zugeteilten Grundstücke nichts ändern. Abweichungen müssen durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt sein.
- ² Anspruch auf Zuteilung hat, wer genügend Grundstücksfläche für ein zweckmässiges Grundstück einbringt. Bis zum Ende der Auflage des Gebietsabgrenzungsplanes können auch Beteiligte eine Zuteilung verlangen, die gemeinsam genug Grundstücksfläche einbringen.
- ³ Wenn möglich sind gleichartige Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage zuzuteilen. Die Zuteilung von gemeinschaftlichem Eigentum anstelle von Alleineigentum ist nur mit Zustimmung der Berechtigten möglich.
- ⁴ Mehr- oder Minderzuteilungen sind in Geld zu entschädigen.

V.2. Bauten**§ 135. BPG/BS**

- ¹ Am Eigentum von Bauten, die nicht beseitigt werden müssen, soll die Umlegung möglichst nichts ändern.
- ² Für Bauten, die wegen der Umlegung beseitigt werden müssen, werden durch den Umlegungsbeschluss Baurechte zugunsten der Umlegungsgenossenschaft begründet. Die Umlegungskommission lässt die Bauten beseitigen und die Baurechte im Grundbuch löschen, sobald die Hinderungsgründe weggefallen sind.

V.3. Lastenbereinigung**§ 136. BPG/BS**

- ¹ Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vormerkungen und Anmerkungen können aufgehoben oder auf die neuen Grundstücke übertragen und geändert werden.
- ² Grundpfandrechte sind nach Art. 802–804 des Zivilgesetzbuches zu übertragen oder abzulösen.

V.4. Massgebliche Werte**§ 137. BPG/BS**

- ¹ Für die Zuteilung ist der Verkehrswert bei der Festsetzung des Gebietsabgrenzungsplanes; für Entschädigungen der Verkehrswert zu Beginn der Auflage des Zuteilungsplanes massgebend.

7.A.VI. Zurechnung von Allmend**A.VI.1. Eingebachte Allmendflächen****1.a) Bei Zuteilung nach Flächen****§ 138. BPG/BS**

¹ Bei Zuteilung nach Flächen werden eingebrachte Strassen- und Wegflächen den anstossenden Grundstücken im Verhältnis der Anstosslängen zugerechnet.

² Strassen und Wege, die das Umlegungsgebiet begrenzen, werden ihm bis zu ihrer Mitte zugerechnet.

³ Der Erschliessung von Bauland dienende Strassen- und Wegflächen werden dem Gemeinwesen zugerechnet, das sie eingebracht hat. Ob und wie weit die Beitragspflicht für bereits erschlossene Grundstücke als erfüllt gilt, wird als Wertunterschied der eingebrachten Flächen berücksichtigt.

1.b) Bei Zuteilung nach Werten**§ 139. BPG/BS**

¹ Bei Zuteilung nach Werten gelten die in das Umlegungsgebiet einbezogenen Strassen- und Wegflächen als vom Gemeinwesen eingebrachte Werte.

A.VI.2. Zugeteilte Allmendflächen**§ 140. BPG/BS**

¹ Soweit die zugeteilte Allmendfläche grösser ist als der Zuteilungsanspruch des Gemeinwesens und die Beitragsflächen sämtlicher Grundstücke, gilt sie als Mehrzuteilung.

² Wird die Beitragspflicht durch die Zuteilung von Allmendflächen nicht vollständig erfüllt, kann die Gemeinde weitere Beiträge erheben.

A.VII. Ausschlagung der Zuteilung**§ 141. BPG/BS**

¹ Die Berechtigten können die Zuteilung eines Grundstücks bis zum Ende der Auflage des Zuteilungsplanes ausschlagen.

² Die Umlegungskommission lässt ausgeschlagene Grundstücke versteigern. Die Berechtigten haben Anspruch auf den Erlös. Sie tragen die Versteigerungskosten. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

A.VIII. Planaufgabe**§ 142. BPG/BS**

¹ Der von der Umlegungskommission bereinigte Zuteilungsplan ist während mindestens 30 Tagen zur Einsicht aufzulegen.

² Die Planaufgabe ist den Beteiligten mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit persönlich anzuzeigen.

³ Wenn Strassen-, Weg- oder Baulinien festzusetzen sind, ist die Planaufgabe nach den Vorschriften über das Planungsverfahren auch öffentlich anzuzeigen.

A.IX. Anfechtung des Zuteilungsplanes**§ 143. BPG/BS**

¹ Gegen den Zuteilungsplan können die Beteiligten während der Auflagefrist Einsprache bei der Expropriationskommission erheben.

² Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann während der Auflagefrist Änderungen von projektierten Strassen-, Weg- und Baulinien anregen.

³ Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes über das Schätzungsverfahren.

⁴ Projektierte Strassen-, Weg- oder Baulinien prüft die Expropriationskommission nur darauf, ob sie die Zuteilung zweckmässiger Grundstücke behindern. Einsprachen und Anregungen, die sich nicht gegen die vorgesehene Zuteilung richten, sind der für die Festsetzung der Linien zuständigen Behörde zu überweisen.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

⁵ Gegen Urteile der Expropriationskommission kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Das Verwaltungsgericht prüft auch die Angemessenheit.

A.X. Umlegungsbeschluss**§ 144. BPG/BS**

¹ Die Behörde, die das Verfahren eingeleitet hat, beschliesst die Umlegung und setzt die neuen Linien fest, sobald die Einsprachefrist unbenutzt abgelaufen ist oder vollstreckbare Entscheide vorliegen. Sie kann die Umlegung für einzelne Teile des Umlegungsgebietes beschliessen, die von Änderungen des Zuteilungsplanes nicht betroffen werden können.

² Die Rechtsänderungen sind von Amtes wegen im Grundbuch einzutragen, wenn der Umlegungsbeschluss rechtskräftig geworden ist.

A.XI. Nutzungspflicht**§ 145. BPG/BS**

¹ Mit der Zuteilung kann die Auflage verbunden werden, die Grundstücke innerhalb einer zumutbaren Frist einer dem Zweck der Nutzungspläne entsprechenden Nutzung zuzuführen. Die Nutzungspflicht ist im Grundbuch anzumerken.

² An Grundstücken, die mit dieser Auflage zugeteilt werden, steht dem zuständigen Gemeinwesen ein Kaufsrecht zu, das den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Es kann während eines Jahres nach Ablauf der Frist geltend gemacht werden. Über streitige Ansprüche entscheidet die Expropriationskommission.

Kanton Bern

Baugesetz vom 09.06.1985 (BauG/BE, BSG 721.0) in Kraft seit 1.4.2017

Art. 119 BauG/BE - Baulandumlegung 1 Grundsätze

¹ Die Baulandumlegung kann durchgeführt werden, wenn es die Nutzungspläne (Art. 57 Abs. 2) erfordern sowie bei ungünstigen Grundstückverhältnissen, zur Altstadt- oder Quartiersanierung (Art. 128 Abs. 1 Bst. d) und für den Landerwerb im Strassenbau (Art. 19 bis 21 SG[25]). *

² Sie besteht in der Umgestaltung von Grundstücken der Bauzone und der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und der anderweitigen dinglichen Rechte.

³ Ausserhalb der Bauzone gelegene Grundstücke können in eine Baulandumlegung einbezogen werden, wenn nur so eine zweckmässige Neuordnung zustande kommen kann.

⁴ Gleichzeitig mit der Baulandumlegung ist für das Umlegungsgebiet eine Überbauungsordnung zu erlassen, welche die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung regelt.

Art. 126 BauG/BE - Ablösung von Dienstbarkeiten

¹ In sinngemässer Anwendung des Enteignungsgesetzes können abgelöst oder verlegt werden

a Dienstbarkeiten, die zwingenden Bauvorschriften widersprechen;

b Dienstbarkeiten, die eine im öffentlichen Interesse notwendige rationelle Nutzung des Bodens verunmöglichen, ohne dass ein genügendes Interesse des Dienstbarkeitsberechtigten diese Folge rechtfertigen würde.

² Das Verfahren wird vom Gemeinderat nach Anhörung der beteiligten Grundeigentümer durch eine Ablösungs- oder Verlegungsverfügung eingeleitet. Gegen die Verfügung kann Beschwerde bei der örtlich zuständigen Enteignungsschätzungskommission erhoben werden. Deren Beschwerdeentscheid kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden. *

³ Der Dienstbarkeitsberechtigte ist nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat einen seinem Vorteil entsprechenden Beitrag an die Entschädigung zu leisten. Im Streitfall entscheidet der Enteignungsrichter. *

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

⁴ Die Ablösung oder Verlegung wird mit der Bezahlung der Entschädigung von Gesetzes wegen rechtswirksam. Die Rechtsänderung ist im Grundbuch nachzutragen.

Art. 126a BauG/BE - Grundsatz

¹ Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

² Als Massnahmen nach Absatz 1 gelten insbesondere:

- a die Baulandumlegung (Art. 119 ff.),
- b die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b),
- c die bedingte Einzonung (Art. 126c),
- d die Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d),
- e der Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 142 ff.).

Art. 126b BauG/BE - Vertragliche Bauverpflichtung

¹ Die Gemeinde kann mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vertraglich vereinbaren, das der Bauzone zugewiesene Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen oder zonenkonform zu nutzen und der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein übertragbares Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen. Das Kaufrecht ist im Grundbuch anzumerken.

² Die Gemeinde sorgt dafür, dass in Ausübung des Kaufrechts erworbenes Land so bald als möglich überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

³ Der Kanton kann das Kaufrecht anstelle der Gemeinde ausüben, wenn das Land für die Realisierung von wichtigen, im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhaben benötigt wird und die Gemeinde auf die Ausübung des Kaufrechts verzichtet hat.

Art. 126c BauG/BE - Bedingte Einzonung

¹ Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert einer bestimmten Frist überbaut wird.

² Wird mit der Überbauung nicht innerhalb der Frist begonnen, fällt das bedingt eingezonte Land von Gesetzes wegen entschädigungslos der Landwirtschaftszone zu.

³ Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsverfügung über das Dahinfallen der Einzonung, publiziert diese und stellt sie der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zu.

Art. 126d BauG/BE - Anordnung der Bauverpflichtung

¹ Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, kann eine Frist von fünf bis 15 Jahren angeordnet werden, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben sind wenn immer möglich zu gewährleisten.

² Das für den Planerlass zuständige Organ kann die Bauverpflichtung im Nutzungsplanverfahren anordnen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

³ Der Gemeinderat kann die Bauverpflichtung nachträglich anordnen, wenn bereits rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt wird. Er lässt die Bauverpflichtung im Grundbuch anmerken.

⁴ Erfolgt die Überbauung oder die zonenkonforme Nutzung aus Gründen, für welche die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verantwortlich ist, nicht innerhalb der angeordneten Frist, schuldet er oder sie eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe wird ab dem ersten Jahr nach Ablauf der angeordneten Frist erhoben und beträgt im ersten Jahr ein Prozent des Verkehrswerts, im zweiten Jahr zwei Prozent des Verkehrs-

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

werts, im dritten Jahr drei Prozent des Verkehrswerts, im vierten Jahr vier Prozent des Verkehrswerts und ab dem fünften Jahr fünf Prozent des Verkehrswerts.

⁵ Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe nach Absatz 4 kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung nach Artikel 142f Absatz 3 einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung von Massnahmen nach Artikel 142f Absatz 2 zu verwenden.

Art. 128 BauG/BE - Formelle Enteignung

¹ Mit der Genehmigung eines Zonenplans oder eines Überbauungsplans ist das Enteignungsrecht erteilt für die in diesen Plänen festgelegten

- a Zonen für öffentliche Nutzungen;
- b Grünzonen, deren Erwerb durch die Gemeinde im Plan vorgesehen ist;
- c Erschliessungs- und Verkehrsanlagen sowie Anlagen des Wasserbaus;
- d Massnahmen des Schutzes oder der Gestaltung des Ortsbildes und der Landschaft oder der Altstadt- oder Quartiersanierung gemäss Artikel 88 Absatz 1 Buchstaben f oder g.

² Das Enteignungsrecht erstreckt sich auf dingliche und obligatorische Rechte sowie Nachbarrechte, die zur Ausführung der geplanten Bauten, Anlagen oder Massnahmen benötigt werden oder ihr entgegenstehen.

Kanton Freiburg

Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG/FR, SGF 710.1) in Kraft seit 1.1.2010

Art. 45 RPBG/FR - 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.

Art. 46 RPBG/FR - Verwaltung der Bauzone

a) Grundsätze

¹ Jede Einzonung muss mit den im Gemeinderichtplan getroffenen Entscheidungen übereinstimmen.

² Wenn die Grundstücke innert 15 Jahren ab Inkrafttreten des Genehmigungsentscheids zur Einzonung nicht erschlossen sind, überprüft die Gemeinde die Zweckmässigkeit ihrer Beibehaltung in der Bauzone.

Art. 48 RPBG/FR - 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 Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen für den Fall, dass die Grundstücke nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht überbaut sind.

Kanton Genf

Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL/GE, I 4 05)

Art. 2 LGL/GE - Politique d'acquisition

L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers qui peuvent être affectés à la construction de logements, disposent, outre la possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Art. 7 LGL/GE - Principe

Pour remédier à la pénurie de logements, l'Etat et les communes intéressées peuvent acquérir par voie d'expropriation les terrains qui leur sont nécessaires à la construction d'ensembles de logements d'utilité publique.

Art. 8 LGL/GE - Conditions

Dans le cas d'expropriation prévu à l'article 7, l'Etat et les communes ne peuvent recourir à l'expropriation que s'ils ne disposent pas eux-mêmes des terrains adéquats nécessaires à la réalisation du projet conformément au plan d'aménagement localisé applicable et si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements d'utilité publique dans un délai de 5 ans à partir de l'adoption de ce plan.

Loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD/GE, L 1 35)

Art. 6A LGZD/GE - Déclaration d'utilité publique

Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir.

Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes du 13 décembre 1984 (LZIAM/GE, L 1 45)

Chapitre III Mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes

Section 1 Expropriation

Art. 8 LZIAM/GE - Principe

Est déclarée d'utilité publique, au sens de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'acquisition :

- a) de tous les immeubles ou droits nécessaires à la réalisation des équipements et de l'infrastructure prévus aux plans et aux règlements directeurs ou aux plans localisés de quartier;
- b) de tous les immeubles compris dans la zone de développement industriel, respectivement dans la zone de développement d'activités mixtes, au fur et à mesure de sa mise en valeur.

Art. 9 LZIAM/GE - Exceptions en faveur des entreprises industrielles

Le droit d'expropriation ne peut être exercé à l'encontre d'entreprises industrielles que :

- a) si cette mesure est nécessaire à l'aménagement ou à l'utilisation rationnelle de la zone;

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

b) si l'entreprise industrielle n'a pas réalisé, dans un délai de 5 ans à compter de la date où elle a acquis le terrain, un projet de construction approuvé par le département ou si elle laisse des bâtiments inutilisés durant 5 ans au moins.

Section 2 Droit de préemption

Art. 10 LZIAM/GE - Principe

¹ L'Etat de Genève bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds compris dans les zones de développement industriel ou dans les zones de développement d'activités mixtes qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers. Mention de ce droit est faite au registre foncier.

² L'Etat de Genève peut exercer ce droit lui-même ou, alternativement avec l'accord de la fondation, au profit, aux frais et à la charge de celle-ci.

Art. 11 LZIAM/GE - But

Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes, et d'éviter que des biens-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs.

Art. 12 LZIAM/GE - Procédure

Avis

¹ Le propriétaire qui aliène ou promet d'aliéner avec octroi d'un droit d'emption un bien-fonds soumis au droit de préemption doit en aviser immédiatement le Conseil d'Etat, au plus tard dès le dépôt de l'acte au registre foncier. Il lui communique simultanément une copie certifiée conforme de cet acte.

Dépôt

² L'avis institué en vertu de l'alinéa 1 ouvre le droit de préemption de l'Etat de Genève qui doit être exercé selon les règles prévues à l'alinéa 3.

Droit d'être entendu

³ Lorsque le Conseil d'Etat envisage d'exercer son droit de préemption pour son propre compte ou celui de la fondation, il doit interpeller préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens.

Délai

⁴ Dans un délai de 60 jours à compter de la date de dépôt de l'acte au registre foncier, le Conseil d'Etat notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) soit sa décision d'acquérir, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;(16)
- c) soit son offre d'acquérir, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre;(16)
- d) sa décision de recourir, si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation, conformément à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si l'avis et la copie de l'acte visés à l'alinéa 1 parviennent au Conseil d'Etat postérieurement à la date du dépôt de l'acte au registre foncier, le délai de 60 jours ne commence à courir qu'après réception de cet avis et de la copie de l'acte.

Remboursement des frais

⁵ Les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, par la suite de l'exercice du droit de préemption, lui sont remboursés par le préempteur. A titre exceptionnel, le remboursement d'autres frais peut être pris en considération si l'équité l'exige.

Intérêts courus

⁶ Les intérêts courus sont calculés pour la période comprise entre le versement des fonds par l'acquéreur évincé et le paiement effectif du prix de vente par l'Etat, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

Voie de recours

⁷ La décision du Conseil d'Etat d'exercer son droit de préemption peut faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice.

⁸ La fondation informe régulièrement le canton de l'avancement des procédures judiciaires.

Section 3 Droit de réméré**Art. 13 LZIAM/GE - Principe**

Les terrains vendus par l'Etat de Genève sont grevés d'un droit de réméré au sens de l'article 683 du code civil suisse, aux termes duquel ceux-ci lui viennent en retour si l'acquéreur n'a pas réalisé un projet de construction approuvé par l'Etat de Genève dans un délai de 5 ans à compter de la date de prise en possession du terrain.

Kanton Glarus**Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2. Mai 2010 (RBG/GL, GS-GL VII B/1/1)**

Angenommen an Landsgemeinde vom 7.5.2017 - In-Kraft-Setzung durch Regierungsrat

Art. 32a (neu) RBG/GL - Bedingte Zonenplanänderungen

¹ Zonenplanänderungen können mit folgenden aufschiebenden oder auflösenden Bedingungen verknüpft werden:

- a. Pflicht zur Landumlegung oder Grenzbereinigung (Art. 40 f.);
- b. Fristen zur Bebauung;
- c. Kaufrecht für Entwicklungsgebiete;
- d. Befristung der Zonenzuweisung;
- e. projektbezogene Einzonung.

² Die Bedingungen nach Absatz 1 sind durch die Gemeinde im Grundbuch anzumerken.

³ Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsbeschluss über den Eintritt oder das Ausbleiben einer Bedingung und publiziert diesen im kantonalen Amtsblatt.

⁴ Wird eine auflösende Bedingung bis zum Ablauf der gesetzten Frist nicht erfüllt, so fällt der Boden von Gesetzes wegen in die vorherige Zone zurück.

Art. 33 Abs. 1 (geändert), Abs. 1a (neu), Abs. 2 (neu) E-RBG-GL

¹ Bei Ein-, Aus- und Umzonung kann die Gemeinde mit den Eigentümern der Grundstücke öffentlich-rechtliche Verträge abschliessen.

^{1a} Öffentlich-rechtliche Verträge können insbesondere der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland nach Artikel 15a des Raumplanungsgesetzes und der Regelung von Leistungen der Grundeigentümer im Interesse der Öffentlichkeit dienen.

² Das Vorhandensein eines öffentlich-rechtlichen Vertrags ist durch die Gemeinde im Grundbuch anzumerken.

Art. 33a (neu) E-RBG/GL - Kaufrecht der Gemeinde

¹ Die Gemeinden können im Zonenplan die strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauzonenflächen bezeichnen, welche innert zehn Jahren nach Erschliessung überbaut oder zur Überbauung veräussert sein müssen.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

² Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden.

³ Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

⁴ Haben die Grundeigentümer die bezeichneten Grundstücke nach Ablauf der festgelegten Frist weder zur Überbauung veräussert noch überbaut, haben die Gemeinden das Recht, das Grundstück oder einen Teil davon zum Verkehrswert zu kaufen, sofern das öffentliche Interesse am Erwerb die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.

⁵ Bei einer Veräusserung beginnt die Frist nicht neu zu laufen.

⁶ Die Gemeinde teilt den Grundeigentümern mindestens zwei Jahre im Voraus ihr Kaufinteresse schriftlich mit.

⁷ Nach Ablauf der Frist erlässt die Gemeinde eine entsprechende Verfügung über die Ausübung des Kaufrechts.

Kanton Graubünden

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 06.12.2004 (KRG/GR, BR 801.100) in Kraft seit 01.04.2019

Art. 19 KRG/GR – Aktive Boden- und Baulandpolitik

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

4.1.2. Baulandmobilisierung

Art. 19a (neu) - Massnahmen im Allgemeinen

¹ Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

² Dazu gehören insbesondere:

1. Folgeplanungen (Artikel 46 und 51 ff.);
2. die Erschliessung (Artikel 58 ff.);
3. die Landumlegung (Artikel 65 ff.);
4. der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke.

³ Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts erfolgt nach Massgabe der Artikel 19b bis 19h.

Art. 19b E-KRG (neu) - Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

¹ Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Land innert einer bestimmten Frist von maximal zwölf Jahren zu überbauen und der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung einzuräumen.

Art. 19c E-KRG (neu) - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

¹ Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Genehmigung der Einzonung zu überbauen.

² Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zwölf Jahre verlängern.

³ Die Regierung regelt durch Verordnung die Anforderungen an die Überbauung. Sie trägt dabei den Bedürfnissen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angemessen Rechnung.

Art. 19d E-KRG (neu)

2. Kaufrecht der Gemeinde

¹ Kommen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben.

² Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. Es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliche Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Massnahme ist verhältnismässig, und die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sowie unter Berücksichtigung privater Interessen und einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung.

³ Die Gemeinde führt übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zu.

Art. 19e E-KRG (neu)

3. Entlassung aus der Bauzone

¹ Die Gemeinden können bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung das Verfahren für eine Entlassung des Landes aus der Bauzone in die Wege leiten, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist.

² Die Entlassung erfolgt entschädigungslos.

Art. 19f E-KRG (neu)

4. Weitere Massnahmen

¹ Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungsabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen.

Art. 19g E-KRG (neu) - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

¹ Die Gemeinden können Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt.

² Die Überbauungsfrist darf maximal acht Jahre seit rechtskräftiger Anordnung betragen.

³ Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis 19f.

⁴ Die Regierung regelt durch Verordnung die Anforderungen an die Überbauung. Sie trägt dabei den Bedürfnissen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angemessen Rechnung.

Art. 19h E-KRG (neu) - Befristete Einzonung

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

¹ Die Gemeinde kann Ein-, Um- oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer bestimmten Frist seit Genehmigung der Planung begonnen und der Bau innert einer bestimmten Frist vollendet wird.

² Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall aus triftigen Gründen um maximal zwei Jahre verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögern, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten haben.

³ Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Ein-, Um- oder Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Der Gemeindevorstand erlässt gegenüber den Betroffenen eine entsprechende Verfügung.

⁴ Die Gemeinde kann bei Planungen nach Absatz 1 finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen, insbesondere zur Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Kanton Jura

Loi sur les constructions e l'aménagement du territoire (LCAT/JU, RSJU 701.1) (in Kraft seit 1.1.2016)

Art. 45a 1^{bis} LCAT/JU - Politique foncière des communes

¹ Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière active adaptée aux circonstances du lieu en plus des mesures prévues par la législation.

² Les communes adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation.

Art. 45b 1^{ter} LCAT/JU - Disponibilité des zones à bâtir

¹ Les biens-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier (art. 85). Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs. Le délai commence à courir au plus tôt avec l'entrée en vigueur de la présente disposition.

² Si les biens-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

³ Si les biens-fonds ne sont pas construits, se situent en dehors du milieu bâti et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur déclassement.

⁴ Pour augmenter davantage la disponibilité des zones à bâtir, la commune peut conclure des contrats de droit administratif avec les propriétaires qui fixent un droit d'emption en faveur de la commune dans un délai plus bref que celui de l'alinéa 1. Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.

Article 49, alinéas 2^{bis}, 2^{ter} et 2^{quater} LCAT/JU

^{2bis} Les communes déterminent dans leur règlement un indice minimal d'utilisation du sol, conformément aux règles fixées dans la planification directrice cantonale.

^{2ter} Les plans spéciaux peuvent s'écarter de l'indice minimal d'utilisation prévu pour la zone.

^{2quater} Les communes peuvent prévoir un indice maximal d'utilisation du sol.

Art. 69a 1 LCAT/JU - Morcellement

¹ Les projets de plans spéciaux doivent être accompagnés d'un avant-projet de plan de morcellement des parcelles comprises dans le périmètre du plan spécial.

² Le morcellement doit être effectué de manière à permettre le respect de l'indice minimal d'utilisation sur chacune des parcelles ou, globalement, sur l'ensemble du périmètre.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

³ Les projets de morcellement ne peuvent être inscrits au registre foncier qu'après avoir été approuvés par le Service du développement territorial. Il en va de même en cas de modification du morcellement initial, lorsque la parcelle concernée n'est pas encore bâtie.

Art. 74a - 5bis LCAT/JU - Mise en zone pour un projet particulier

¹ Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier est soumise à la condition que les travaux de construction débutent dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation. Le Service du développement territorial peut prolonger le délai pour de justes motifs.

² Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le bien-fonds retourne à son affectation antérieure, sans autre procédure.

Art. 75 LCAT/JU - Zone réservée

¹ Le Département et les communes sont compétents pour créer des zones réservées, dont le but est d'éviter les atteintes aux principes de l'aménagement du territoire (art. 27 LAT), eu égard notamment à la planification directrice ou à une modification de la législation.

² Une zone peut être déclarée réservée pour une durée n'excédant pas cinq ans. Le Département peut prolonger ce délai de trois ans au plus.

³ Pour les zones réservées créées par les communes, la procédure prévue par les articles 71 à 73 s'applique par analogie, le conseil communal étant toutefois l'autorité d'adoption et le Département l'autorité d'approbation. Pour celles créées par le Département, la procédure du plan spécial cantonal est applicable par analogie.

Kanton Luzern

Planungs- und Baugesetz vom 07.03.1989 (PBG/LU, SRL 735)

§ 36 PBG/LU Bau- und Zonenreglement - Absatz 3 (in Kraft seit 1.1.2018)

³ Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement vorsehen, dass Ein- oder Umzonungen bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an Bedingungen oder Auflagen geknüpft werden oder dass dabei eine Frist zur Überbauung festgelegt und bei unbenütztem Fristablauf die Zonenzuweisung entschädigungslos wieder geändert wird.

§ 38 PBG/LU Verfügbarkeit von Bauland (in Kraft seit 1.1.2014)

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

⁶ Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

§ 39 PBG/LU Siedlungsentwicklung nach Innen - Absatz 5 (in Kraft seit 1.1.2018)

⁵ Sie hebt privatrechtliche Baubeschränkungen, die der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen, im Verfahren nach Enteignungsgesetz auf. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Schätzungskommission festgesetzt. Die Gemeinde kann den interessierten Grundeigentümern die Kosten der Aufhebung der Baubeschränkungen nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils ganz oder teilweise überbinden.

Kanton Neuenburg**Loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991 (LCAT, RSN 701.0)****Art. 86 LCAT/NE - Expropriation formelle** (in Kraft seit 2.10.1991)

¹ S'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.

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

Kanton Nidwalden**Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 21. Mai 2014 (Planungs- und Baugesetz, PBG/NW, NG 611.1)****Art. 26 PBG/NW – Überbauungsvereinbarung** (in Kraft seit 1.1.2015)

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen auf schriftliche Überbauungsvereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des einzuzonenden Landes hinzuwirken, die insbesondere regeln:

1. den spätesten Ausführungszeitpunkt des Bauvorhabens, wobei die Frist gemäss Art. 27 nicht überschritten werden darf;
2. die Modalitäten der Auszonung des Grundstücks oder von Grundstücksteilen für den Fall der Nichtrealisierung des Bauvorhabens; und
3. die Entschädigungsfolgen für den Fall der Auszonung.

² Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, orientiert der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Gründe.

³ Die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 27 PBG/NW Auszonung von Bauland

¹ Zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m², auf dem mit dem Bau binnen zehn Jahren nach seiner rechtskräftigen Einzonung in eine Wohnzone oder in eine Wohn- und Gewerbezone noch nicht begonnen wurde, ist bei der nächsten ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.

² Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

³ Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:

1. die Bauzonenkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;
2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder
3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind.

Kanton Obwalden

Baugesetz vom 12. Juni 1994 (BauG/OW, GDB-OW 710.1)

Art. 11a BauG/OW - Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit (in Kraft seit 1.7.2009)

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.

Kanton Schwyz

Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG/SZ, SRSZ 400.100)

Angenommen vom Kantonsrat am 14.03.2018

§ 36a PBG/SZ - 1. Verfügbarkeit von Bauland

a) Boden- und Baulandpolitik

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

² Vertragliche Regelungen sind erst nach erfolgter Zonenplanänderung gestattet. Diese Verträge sind öffentlich und im Grundbuch anzumerken.

§ 36b PBG/SZ - b) Baupflicht

¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Revision des Zonenplans, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, den Grundeigentümern eine Frist von zwölf Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten Grundstücks setzen. Die Anordnung der Baupflicht erfolgt durch eine anfechtbare Verfügung.

² Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Ausnahmen sind insbesondere für Firmenerweiterungen zulässig.

§ 36c PBG/SZ - c) Durchsetzung der Baupflicht

¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.

² Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück zur entschädigungslosen Auszoning beantragen.

Steuergesetz vom 9. Februar 2000 (StG/SZ, SRSZ 21.10)**§ 42 Steuergesetz (StG/SZ) - Verkehrswertbesteuerung von landwirtschaftlich genutztem Bauland**
(in Kraft seit 1.1.2001)

² Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet. Unüberbaute Grundstücke in der Bauzone werden ungeachtet einer allfälligen landwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung ihres Erschliessungszustandes besteuert.

Kanton Solothurn**Planungs- und Baugesetz vom 03.12.1978 (PBG/SO, BGS-SO 711.1)****§ 26^{bis} PBG/SO - Vertragliche Bauverpflichtung** (in Kraft seit 1.1.2008)

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.

Kanton St. Gallen**Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05.07.2016 (PBG/SG, sGS 731.1)** in Kraft seit 1.10.2017**Art. 8 PBG/SG - Verfügbarkeit von Bauland**

a) Grundsatz

¹ Die politische Gemeinde trifft die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland.

² Sie kann, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, insbesondere:

- a) Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen;
- b) mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich vereinbaren, das Grundstück innert einer vereinbarten Frist zu überbauen und der Gemeinde für den Fall, dass die Frist nicht eingehalten wird, ein übertragbares Kaufsrecht zum Verkehrswert einzuräumen;
- c) den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche Kaufsrecht nach Art. 10 dieses Erlasses ausüben.

Art. 9 b) PBG/SG - gesetzliches Kaufsrecht der politischen Gemeinde

¹ Wird Bauland nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht Jahren überbaut, steht der politischen Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Die Frist beträgt fünf Jahre, wenn das Grundstück seit wenigstens zehn Jahren einer Bauzone zugewiesen ist.

² Beabsichtigt die politische Gemeinde, das Kaufsrecht auszuüben, setzt sie den Eigentümerinnen oder Eigentümern oder den Bauberechtigten mit Verfügung eine Frist von wenigstens zwei Jahren für die Realisierung der Überbauung und lässt das Kaufsrecht sowie die Frist im Grundbuch anmerken. Das Kaufsrecht kann frühestens nach Ablauf der Frist ausgeübt werden. Die Ausübung des Kaufsrechts setzt den Nachweis voraus, dass ein freihändiger Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert gescheitert ist.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

³ Die Schätzungskommission für Enteignungen setzt auf Begehren der politischen Gemeinde die Höhe des Verkehrswerts vor Ausübung des Kaufsrechts fest. Im Übrigen richtet sich das Verfahren für die Ausübung des Kaufsrechts nach dem Enteignungsgesetz vom 13. Mai 1984.

⁴ Für Bauland, das der Sicherung und der Erweiterung von Betrieben dient, steht das Kaufsrecht nicht zur Verfügung.

⁵ Die politische Gemeinde führt die durch Ausübung des Kaufsrechts erworbenen Grundstücke der Überbauung zu.

Art. 10 c) PBG/SG - gesetzliches Rückkaufsrecht

¹ Den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern oder den Bauberechtigten steht nach Ausübung des gesetzlichen Kaufsrechts durch die politische Gemeinde an diesem Grundstück ein gesetzliches Rückkaufsrecht zu. Dieses wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die politische Gemeinde im Grundbuch angemerkt.

² Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Bauland nicht der Überbauung zugeführt wird. Die Vorschriften des Enteignungsgesetzes vom 13. Mai 1984 über die Rückforderung gelten sachgemäss.

Art. 19 PBG/SG - Schwerpunktzonen (SPZ)

¹ Schwerpunktzonen ermöglichen die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind.

² Die politische Gemeinde:

- a) legt im Rahmennutzungsplan die Entwicklungsziele, die Nutzungsart sowie die zulässigen Gebäude-dimensionen und Abstände fest;
- b) kann im Rahmennutzungsplan einzelne Areale oder Bauten unter Schutz stellen oder die Beseitigung bestimmter Bauten anordnen.

Art. 39 PBG/SG – Enteignungsrecht Erteilung

¹ Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht vorsehen, wenn die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von drei Vierteln dieser Flächen dem Erlass der Schwerpunktzonen zustimmen.

² Sie kann im Sondernutzungsplan ein Enteignungsrecht vorsehen für die im Plan festgelegten:

- a) Bauten und Anlagen nach Art. 18 dieses Erlasses;
- b) Grünflächen und Parks;
- c) Erschliessungsanlagen;
- d) Wasserbauten.

³ Die Regierung kann in kantonalen Nutzungsplänen ein Enteignungsrecht vorsehen.

⁴ Enteignungsberechtigt ist das Gemeinwesen, das den Plan erlassen hat.

⁵ Das Enteignungsrecht gilt mit dem Eintritt der Rechtsgültigkeit des Planerlasses als erteilt. Im Übrigen richtete sich das Enteignungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz vom 13. Mai 1984.

(...).

Art. 65 PBG/SG - Verwaltungsrechtliche Verträge

¹ Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über:

- a) Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands zur Überbauung, namentlich Verträge über die Entschädigungslosigkeit einer Auszonung, wenn das Land nicht innert Frist überbaut wurde;

(...)

² Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen werden im Grundbuch angemerkt.

Kanton Tessin

Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011 (RS-TI 701.100)

TITOLO III

Strumenti di politica fondiaria e promozionale

Capitolo primo

Contratti

Contratti di diritto pubblico

Art. 76 ¹ Cantone e Comuni possono stipulare contratti di diritto pubblico se:

- a) dispongono di un margine di apprezzamento riguardo all'oggetto del contratto,
- b) la forma contrattuale risulta la più adatta,
- c) il contenuto del contratto non viola norme legislative.

² Per i Comuni la competenza di contrarre è disciplinata dalla Legge organica comunale.

Capitolo secondo

Politica fondiaria

Sezione 1

Ricomposizione particellare

Definizione e scopo

Art. 77 ¹ La ricomposizione particellare consiste in un riordino dei fondi, in modo da dar loro configurazione e superficie adatte all'edificazione prevista dal piano.

² Essa ha lo scopo di migliorare e razionalizzare l'uso del suolo edificabile e di concretizzare gli obiettivi del piano regolatore.

Procedura

Art. 78 ¹ La ricomposizione particellare è attuata mediante gli strumenti e le procedure della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970 (LRPT).

² Essa può concernere tutta la zona edificabile o sue parti; il piano regolatore ne stabilisce il perimetro.

³ I principi su cui si fonda la permuta generale (art. 83a LRPT) sono definiti nella procedura di approvazione del piano regolatore.

Sezione 2

Acquisizione di terreni e zona edificabile d'interesse comunale

Acquisizione di terreni

Art. 79 Cantone e Comuni possono acquistare terreni da destinare ad uso pubblico o a scopi

d'interesse pubblico.

Zona edificabile d'interesse comunale

a) definizione e scopo

Art. 80 Il Comune può delimitare zone edificabili d'interesse comunale (ZEIC), nelle quali mette a disposizione delle persone fisiche o giuridiche che adempiono i requisiti legali terreni destinati alla residenza primaria o all'attività di produzione non intensiva di beni, al fine di realizzare gli obiettivi di sviluppo socio-economico del piano regolatore.

b) acquisizione

Art. 81 Il Comune acquisisce i terreni necessari in via contrattuale o mediante espropriazione, al valore precedente l'attribuzione alla zona edificabile d'interesse comunale.

c) assegnazione di terreni destinati alla residenza primaria

Art. 82¹ Il Comune assegna il terreno destinato alla residenza primaria alle persone fisiche che ne fanno richiesta.

² Esse devono adempiere le seguenti condizioni:

- a) essere o essere state domiciliate nel Comune per almeno cinque anni o esserne originarie,
- b) voler mantenere durevolmente il domicilio nel Comune,
- c) impegnarsi a costruire la propria abitazione entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale,
- d) non essere proprietari di un edificio o terreno edificabile nel Comune o in quelli confinanti.

d) assegnazione di terreni destinati ad aziende

Art. 83¹ Il Comune assegna il terreno destinato ad aziende alle persone fisiche o giuridiche che ne fanno richiesta.

² Esse devono adempiere le seguenti condizioni:

- a) possedere il domicilio o la sede nel Comune o volerli costituire durevolmente,
- b) impegnarsi a costruire la propria azienda entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale,
- c) non essere proprietari di un edificio o terreno edificabile nel Comune o in quelli confinanti.

e) estensione della cerchia degli assegnatari

Art. 84¹ Se interessi di sviluppo comunale lo giustificano, il Comune può estendere per regolamento la cerchia dei destinatari dei terreni per la residenza primaria:

- a) ampliando la cerchia di persone fisiche di cui all'art. 82 cpv. 2 lett. a, oppure
- b) considerando in particolare persone giuridiche (segnatamente cooperative), che si impegnino a costruire, entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale, edifici d'appartamenti destinati alla residenza primaria.

² Se interessi di sviluppo comunale lo giustificano, il Comune può estendere per regolamento la cerchia dei destinatari dei terreni per le aziende.

f) forma e prezzo di assegnazione

Art. 85¹ L'assegnazione dei terreni avviene mediante contratto di compravendita o costituzione di diritto di superficie; in ambo i casi il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'articolo 180 della Legge organica comunale.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

² Il Comune stabilisce per regolamento il prezzo di alienazione, rispettivamente il canone per il diritto di superficie, tenuto conto dei costi di acquisizione dei terreni, delle spese di riordino fondiario, progettazione ed urbanizzazione, dedotti eventuali sussidi.

g) diritto di recupera e di prelazione

Art. 86 ¹ Il Comune ha un diritto di recupera sul terreno assegnato in caso di inosservanza delle condizioni d'assegnazione.

² Il Comune ha anche un diritto di prelazione sui terreni assegnati.

³ L'esercizio del diritto di recupera e prelazione avviene al prezzo di assegnazione del terreno, aumentato, se del caso, del plusvalore del capitale investito nell'immobile.

⁴ I diritti di recupera e di prelazione, di regola della durata di almeno 10 anni, sono menzionati a registro fondiario.

h) regolamento della zona edificabile d'interesse comunale

Art. 87 Il regolamento disciplina e dettaglia:

- a) l'acquisizione dei terreni,
- b) l'eventuale riordino fondiario,
- c) le condizioni di assegnazione dei fondi,
- d) la forma, il prezzo d'assegnazione e le condizioni di pagamento,
- e) le condizioni dell'esercizio del diritto di recupera e prelazione e il calcolo del plusvalore.

Kanton Thurgau

RB 700 - Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 (PBG/TG, RB-TG 700)

§ 71 PBG/TG - Verträge

¹ Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann die Gemeindebehörde mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.

Kanton Uri

Planungs- und Baugesetz vom 13.06.2010 (PBG/UR, RB-UR 40.1111)

Art. 20 PBG/UR - Vertragliche Bauverpflichtung (in Kraft seit 1.1.2012)

¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von Artikel 7 von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert fünf bis zehn Jahren zu überbauen.

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

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

Planungs- und Baugesetz vom 13.06.2010 (PBG/UR, RB-UR 40.1111)

Angenommen an Abstimmung vom 21. Mai 2017 - In-Kraft-Setzung durch Regierungsrat

Artikel 45a PBG/UR gesetzliche Bauverpflichtung

¹ Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zwölf Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Bestimmung oder nachdem die Einzonung rechtskräftig wurde zu überbauen.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

² Wird ein Grundstück nicht innerhalb dieser Frist überbaut, kann die Einwohnergemeinde ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern das öffentliche Interesse entgegenstehende private Interessen überwiegt.

³ Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, erlässt sie eine entsprechende Verfügung und setzt der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks an. Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, die die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert. Die Verfügung kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden.

⁴ Nach Ablauf der gesetzten Frist ist die Entschädigung festzulegen. Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich sinngemäss nach den Bestimmungen des Expropriationsgesetzes.

⁵ Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind sobald wie möglich ihrer Bestimmung zuzuführen.

Artikel 45b PBG/UR vertragliche Bauverpflichtung

Um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern Verträge abschliessen, in denen von den Bestimmungen des Artikels 45a abgewichen werden darf.

Kanton Wallis

Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23.01.1987 (kRPG/VS, SGS-VS 701.1)

Angenommen an Abstimmung vom 21. Mai 2017 - In-Kraft-Setzung durch Regierungsrat

Art. 12bis kRPG/VS - Entwicklungsperimeter

¹ Falls es das öffentliche Interesse rechtfertigt, kann die Gemeinde einen Sondernutzungsplan annehmen, der einen Entwicklungsperimeter zwecks Erneuerung bestehender Bauten oder Restrukturierung einer Gebäudegruppe definiert.

² Innerhalb dieses Entwicklungsperimeters kann sie Flächen bezeichnen, die zur Erreichung der festgelegten Ziele unentbehrlich sind.

³ Die Gemeinde hat ein Enteignungsrecht für die in Absatz 2 bezeichneten Flächen. Das Enteignungsrecht kann durch verwaltungsrechtlichen Vertrag auf Personen übertragen werden, die die Ziele konkretisieren.

⁴ Die Gemeinde kann mit den betroffenen Eigentümern Verträge abschliessen, um die Enteignung zu vermeiden und die Ziele des Entwicklungsperimeters zu erreichen.

Art. 14 Abs. 1bis, ter, quater und quinquies und 2 kRPG/VS - Erschliessung

^{1bis} Um den Vorgaben von Artikel 15 RPG nachzukommen, kann die Gemeinde Gebiete der Bauzone, welche sich innerhalb des Siedlungsperimeters im Sinne von Artikel 21 Absatz 2 kRPG befinden, einer zweiten Erschliessungsetappe zuweisen. Diese Gebiete dürfen erst zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen werden und unterliegen einem Bauverbot.

^{1ter} Bei nachgewiesenem Bedarf können die Gebiete der zweiten Erschliessungsetappe in die erste Erschliessungsetappe überführt werden.

^{1quater} Die Zuteilung von Gebieten der Bauzone zu einer zweiten Erschliessungsetappe sowie die Rückführung in die erste Erschliessungsetappe folgen dem Verfahren gemäss den Artikeln 34 ff. des vorliegenden Gesetzes.

^{1quinquies} Der Steuerwert der Grundstücke innerhalb der zweiten Erschliessungsetappe oder innerhalb der Zone mit späterer Nutzungszulassung wird entsprechend demjenigen landwirtschaftlicher Grundstücke auf 15 Prozent des Katasterwerts festgelegt.

² Der Gemeinderat erstellt für die Gebiete der ersten Erschliessungsetappe das Erschliessungsprogramm in Form eines öffentlichen Dokuments, das für ihn verbindlich ist, ohne jedoch den Eigentümern Rechte zu

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

gewähren oder Verpflichtungen aufzuerlegen. Er aktualisiert es bei Bedarf, namentlich nach Massgabe der Baulandnachfrage und bei jeder Anpassung des Zonennutzungsplans.

Art. 16 kRPG/VS - Aktive Bodenpolitik: Grundsatz

¹ Die Gemeinden verfolgen zugunsten einer effektiven Realisierung ihrer Planung eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste aktive Bodenpolitik.

² Sie ergreifen Massnahmen, um die Verfügbarkeit des Bodens sicherzustellen, namentlich bei Neueinzonungen und Umzonungen. Sie können dies mittels Verträgen machen.

Art. 16a kRPG/VS - Einzonung für ein einzelnes Projekt

¹ Jede Neueinzonung, die aufgrund eines einzelnen Projekts erfolgt, ist an die Bedingung geknüpft, dass die Bauarbeiten in den fünf Jahren seit Inkrafttreten des Genehmigungsentscheids des Nutzungsplans beginnen. Der Staatsrat kann diese Frist aus wichtigen Gründen verlängern.

² Ist diese Bedingung bei Fristablauf nicht erfüllt, wird das betreffende Grundstück ohne weiteres Verfahren wieder seiner ursprünglichen Nutzung zugeführt.

Art. 16b kRPG/VS - Baulandverflüssigung

¹ Falls es das öffentliche Interesse rechtfertigt und das kommunale Bau- und Zonenreglement (KBZR) dies vorsieht, kann die Gemeinde einem Grundstückseigentümer, dessen Grundstück beim Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes in eine Bauzone eingezont werden soll oder bereits eingezont aber noch nicht überbaut oder nicht maximal ausgenutzt ist, eine Frist für die Überbauung vorgeben. Sie tut dies mittels eines Entscheids. Die Mindestfrist beträgt zehn Jahre. Die Einzelheiten werden im KBZR geregelt.

² Das öffentliche Interesse ist namentlich in folgenden Fällen gegeben:

- a) wenn im betreffenden Gebiet das verfügbare Angebot an Bauzonen unzureichend ist;
- b) wenn sich das Grundstück in einem Gebiet befindet, das im kantonalen Richtplan als von kantonalen Bedeutung bezeichnet ist;
- c) wenn sich das Grundstück in einem Gebiet befindet, das für das verdichtete Bauen vorgesehen ist.

³ Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 16c kRPG/VS - Massnahmen

¹ Wenn die Grundstücke nicht innerhalb der vorgesehenen Fristen gemäss Artikel 16b überbaut werden und ein öffentliches Interesse es rechtfertigt verfügt die Gemeinde über ein gesetzliches Kaufrecht, um die betreffende Fläche gesamthaft oder zu Teilen zum Verkehrswert zu erwerben. Wünscht die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch zu machen, erlässt sie einen Entscheid.

² Bei Grundstücken, die der kantonale Richtplan als Standorte kantonalen Bedeutung anerkennt, kann der Kanton dieses Kaufrecht ausüben, falls die Gemeinde davon keinen Gebrauch gemacht hat. Den Entscheid fällt der Staatsrat.

³ Werden die Grundstücke nicht überbaut und liegen sie ausserhalb des überbauten Gebiets, kann die Gemeinde sie auszonen.

Art. 17 Abs. 1bis kRPG/VS - Landumlegung

^{1bis} Die Landumlegung kann angewandt werden, um zu gewährleisten, dass die Bauzonen mit Artikel 15 RPG übereinstimmen.

Kanton Zürich

Planungs- und Baugesetz vom 07.09.1975 (PBG/ZH, LS 700.1)

Die Gebietssanierung – Voraussetzungen (Fassung in Kraft seit 1.2.1992)

C. Die Gebietssanierung

I. Voraussetzungen

§ 186 PBG/ZH - Grundsatz

¹ In überbauten Ortsteilen, deren Zustand im öffentlichen Interesse einer Erneuerung bedarf, kann die Gebietssanierung durchgeführt werden.

² Vorbehalten bleiben Anordnungen zur Behebung polizeilicher Missstände gemäss den Bauvorschriften dieses Gesetzes.

§ 187 PBG/ZH – Öffentliches Interesse im Besonderen

Ein öffentliches Interesse an der Erneuerung liegt vor, wenn die bestehende Überbauung

a. zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis steht und dadurch entweder die erwünschte Entwicklung erheblich gefährdet oder eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördert oder

b. hinsichtlich der Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung, der Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung erhebliche Missstände aufweist, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

§ 188 PBG/ZH – Gebiet

Dem Verfahren ist jeweils ein Gebiet zu unterwerfen, dessen Erneuerung innert vernünftiger Frist möglich ist und das hinsichtlich der ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung, der Erschliessung, der Ausstattung oder der Ausrüstung eine sinnvolle Einheit darstellt.

II. Weitere Bestimmungen

§ 189 PBG/ZH - A. Verweisung

Soweit im Folgenden nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen über den Gestaltungsplan und über den amtlichen Quartierplan.

§ 190 PBG/ZH - B. Verfahrenseinleitung

Das Verfahren wird auf Begehren der Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der Fläche des Sanierungsgebiets gehören, oder durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

§ 191 PBG/ZH - C. Gegenstand

¹ Die Gesamterneuerung bezweckt eine Neuüberbauung des erfassten Gebiets; sie kann nur angeordnet werden, wenn eine Teilerneuerung keine günstige Gesamtwirkung erwarten lässt.

² Die Teilerneuerung sorgt durch zweckgerechte Anordnungen für die Beseitigung von Missständen.

§ 192 PBG/ZH - D. Gestaltungsplan

Bei Gesamterneuerungen ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, der Bestandteil des Quartierplans ist.

§ 193 PBG/ZH - E. Sozialbericht

¹ Bei Gesamterneuerungen ist mit dem Quartierplan ein Bericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer, Mieter und Pächter des erfassten Gebiets im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung sowie auf die nähere Umgebung auszuarbeiten.

² Der Bericht ist bei der Festsetzung des Quartierplans angemessen zu berücksichtigen.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

³ Der Bericht ist dem Quartierplan beizulegen.

⁴ Fünf Jahre nach Durchführung der Gesamterneuerung ist der Bericht mit den tatsächlichen Auswirkungen zu vergleichen; der zuständigen Direktion⁵¹ ist das Ergebnis bekannt zu geben.

§ 194 PBG/ZH - F. Schutz der Quartiersversorgung

¹ Bei Gesamterneuerungen sind, soweit es die Verhältnisse zulassen, für Betriebe, die der Versorgung des Quartiers dienen und deren Inhaber beabsichtigen, später in die Neuüberbauung einzuziehen, während der Bauzeit provisorische Ersatzräume zur Verfügung zu stellen; die Ordnung der Ersatzbeschaffung ist Bestandteil des Quartierplans.

² Verzichtet der Betriebsinhaber auf den Einzug, hat er die dem Unternehmen erwachsenden Kosten zu ersetzen.

§ 195 PBG/ZH - G. Schutz der Mieter

¹ Führt die Erneuerung zum Abbruch bestehender Wohn- oder Geschäftsräume, hat das Unternehmen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter im Zeitpunkt der Planfestsetzung vorzukehren; der Nachweis dafür ist spätestens vor Baubeginn zu erbringen.

² Bei der erstmaligen Vermietung sind die neuerstellten Wohn- oder Geschäftsräume vorab den bisherigen Mietern oder Pächtern anzubieten.

H. Bestehende Gebäude

§ 196 PBG/ZH - H. Bestehende Gebäude

¹ Gebäude, deren Beseitigung wegen ihres Zustands und ihrer Lage wirtschaftlich nicht verantwortet werden kann, sind in ihrem Bestand zu erhalten, wenn ihre Eigentümer es begehren.

² Hingegen können Anpassungen solcher Gebäude samt Nebenanlagen an den Quartierplan angeordnet werden; die Kosten dafür trägt das Unternehmen, wenn nicht aufgrund der seinerzeitigen baurechtlichen Bewilligung eine Anpassungspflicht des Eigentümers besteht.

I. Bewertungsmaßstab

§ 197 PBG/ZH - I. Bewertungsmaßstab

Bei Gesamterneuerungen erfolgt die Bewertung der einbezogenen Grundstücke nach dem Verhältnis der Werte.

§ 198 PBG/ZH - K. Zuteilungsansprüche der Gemeinde

Für Flächen öffentlichen Grundes, der nach dem Quartierplan für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit nicht mehr benötigt wird, steht der Gemeinde ein entsprechender Zuteilungsanspruch zu.

§ 199 PBG/ZH - K. Zuteilungsansprüche der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer des erfassten Gebiets haben je nach den Umständen Anspruch auf Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse, auf Zuteilung eines neuen selbstständigen Grundstücks oder auf Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils an Gesamteigentum, gewöhnlichem Miteigentum oder Stockwerkeigentum.

§ 200 PBG/ZH - L. Durchführung I. Rechtsübergang

¹ Der Quartierplan regelt den Zeitpunkt, in welchem die neuen Rechtsverhältnisse nach Genehmigung des Quartierplans und des allfälligen Gestaltungsplans an die Stelle der bisherigen treten; wo die Umstände es rechtfertigen, kann der Rechtsübergang in Etappen vorgesehen werden.

² Die Erstellung der Mutationsakten ist unverzüglich nach Eintritt der neuen Rechtsverhältnisse zu veranlassen.

³ Entschädigungen und Vergütungen werden mit dem Vorliegen der Mutationsakten, spätestens jedoch drei Monate nach dem Rechtsübergang, fällig.

§ 201 PBG/ZH - L. Durchführung II. Bau

¹ Der Quartierplan legt fest, wann und gegebenenfalls in welchen Bauetappen die Erneuerung durchgeführt werden soll.

² Können sich die Beteiligten über den zeitgerechten Bau nicht einigen, finden sinngemäss die Bestimmungen Anwendung, die beim ordentlichen Quartierplan im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans für den Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gelten.

§ 202 PBG/ZH - M. Heimschlagsrecht

¹ Jeder Grundeigentümer im erfassten Gebiet hat das Recht, sein Grundstück dem Gemeinwesen heimzuschlagen.

² Das Heimschlagsrecht kann von der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses an bis längstens zum Baubeginn an der Bauetappe erklärt werden, an der der Heimschlagende beteiligt ist.

³ Mit der Ausübungserklärung tritt die Gemeinde ohne Rücksicht auf eine Auseinandersetzung über die Heimschlagsentschädigung in die Rechtsstellung des Heimschlagenden ein.

⁴ Die Heimschlagsentschädigung richtet sich nach den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung geleisteter und geschuldeter Zahlungen des Heimschlagenden; können sich die Parteien nicht einigen, hat die Gemeinde das Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten einzuleiten.

Bestimmungen in Erarbeitung

Kanton Basel-Landschaft

Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998 (RBG/BL, SGS-BL 400)

Vernehmlassung vom 7.3.2018

§ 11 E-RPG/BL - Verfahren

⁵ Aufgehoben.

§ 18 E-RPG/BL - Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)

^{4bis} Die Gemeinden können für bestimmte Zonen oder Teile von Zonen eine Mindestnutzung für neue Bauten festlegen, welche bei minimal 50 % der maximal zulässigen Nutzung liegt.

§ 52 E-RPG/BL - b Baulandverflüssigung

¹ Ist ein unüberbautes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in einer Bauzone und erschlossen, so kann die Gemeinde eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.

² Wird das Grundstück innert der von der Gemeinde angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es in der Steuererklärung der Grundeigentümerschaft ab der nächsten Veranlagung zum doppelten Katasterwert eingesetzt und so für die Steuerberechnung berücksichtigt.

³ Ist das Grundstück nach Ablauf von weiteren 5 Jahren nicht zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so hat die Gemeinde ein Recht zum Kauf am Grundstück zum dannzumaligen Verkehrswert.

⁴ Sofern die Grundeigentümerschaft aufgrund des Rechts zum Kauf der Gemeinde nicht zu einer freihändigen Veräusserung des Grundstücks Hand bietet, ist die Gemeinde berechtigt, die Enteignung nach Massgabe des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung einzuleiten.

⁵ Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück freihändig oder auf dem Weg der Enteignung, so ist sie verpflichtet, dafür besorgt zu sein, dass das Grundstück innert 3 Jahren einer zonenkonformen Überbauung zugeführt wird.

§ 52 E-RPG/BL - c Hochhäuser

¹ Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn- und Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt.

² Hochhäuser sind nur an den im Kantonalen Richtplan vorgesehenen Standorten zulässig.

³ Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche mit Blick auf eine gute Gestaltung auf einem Wettbewerbsverfahren zu basieren hat.

⁴ Hochhäuser sind vom Abstand her so zu platzieren, dass sie auf einem beliebigen Punkt einer benachbarten Wohn-, Wohn- und Geschäftszone, Kernzone, Zentrumszone oder Zone für öffentliche Werke und Anlagen, in welcher die Wohnnutzung oder wenig störende Betriebsnutzungen im Vordergrund steht, keinen Schattenwurf erzeugen, welcher an mittleren Wintertagen in der Regel länger als 2 Stunden dauert.

§ 52 E-RPG/BL - d Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus

¹ Im Interesse der Wirtschaftsförderung können projektbezogen bestehende Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.

² Erfolgt eine projektbezogene Neueinzonung, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden. Innert 3 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung muss mit dem Bau begonnen werden.

³ Wird eine der Bedingungen gemäss Absatz 2 nicht erfüllt, so fällt das neu eingezonte Land ohne Zonenplanrevision automatisch in die frühere Zone zurück, ohne dass irgendwelche Entschädigungsansprüche gegenüber dem Gemeinwesen geltend gemacht werden können. Der Rückfall in die frühere Zone ist gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.

⁴ Eine Planungsmehrwertabgabe aufgrund der Neueinzonung wird erst veranlagt, wenn mit dem Bau begonnen wurde.

§ 52 E-RPG/BL - e Überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen

¹ Nimmt eine Gemeinde eine Neueinzonung vor, so hat sie spätestens für das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren die zustimmenden Gemeinderatsbeschlüsse sämtlicher basellandschaftlicher Anstössergemeinden beizubringen. Liegen diese nicht vor, ist eine Genehmigung nicht möglich.

II. Keine Fremdänderungen

III. Keine Fremdaufhebungen

IV. Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Erlasses fest.

Kanton Freiburg**Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008 (RPBG, SGF 710.1)**

Referendumsvorlage vom 15.3.2016

Überschrift der Ziffer vor Artikel 44

1. Bau- und Spezialzonen

Art. 44 Aufgehoben

Art. 45 E-RPBG/FR - Projektbezogene Einzonung (Artikelüberschrift und Abs. 1)

¹ Jede neue Einzonung einer Arbeits- oder Spezialzone (Art. 18 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung) zur Verwirklichung eines Projekts, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision des Ortsplans vorgenommen wird, erfolgt unter der Bedingung, dass die Rohbauarbeiten innert fünf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids abgeschlossen sind.

Art. 46 E-RPBG/FR - Bewirtschaftung der Bau- und Spezialzonen

a) Grundsätze und gesetzliches Kaufsrecht

¹ Jede Einzonung muss mit den Ausrichtungen des kommunalen, des überkommunalen und des kantonalen Richtplans übereinstimmen.

² Werden Grundstücke, die Arbeitszonen von kantonaler Bedeutung zugewiesen wurden, nicht innert zehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung überbaut und verwendet, so verfügt der Staat über ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert über die gesamte oder einen Teil der betroffenen Fläche. Davon ausgenommen sind Reserveflächen, die bewirtschafteten Unternehmen zur Verfügung stehen. Wenn der Staat sein Recht ausüben möchte, erlässt er eine Verfügung, die auf einem übergeordneten öffentlichen Interesse beruht.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

³ Wenn die Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids zur Einzonung überbaut werden, überprüft die Gemeinde noch einmal, ob ihre Belassung in der Zone zweckmässig ist. (vom Bundesgericht als ungenügend beurteilt: Urteil BGer 1C_222/2016 vom 05.07.2017)

Art. 63a (neu) E-RPBG/FR - Rahmendetailbebauungsplan

¹ Die Gemeinde kann für die Verwirklichung besonderer Projekte gemäss Artikel 63 Abs. 2 oder für Grossprojekte zur Umstrukturierung oder Revitalisierung des bestehenden Siedlungsgebiets einen Rahmendetailbebauungsplan einführen. Sie legt die Ziele dieses Plans in einem Reglement fest.

² Sie legt im Rahmenplan gleichzeitig Unterperimeter sowie die Ziele zu deren Siedlungsentwicklung oder Revitalisierung nach innen fest.

³ Die Baubewilligungsgesuche oder die in einem Unterperimeter eingereichten Detailbebauungspläne können nicht Gegenstand von Einsprachen gegen Punkte sein, die bereits im Rahmen der Genehmigung des Rahmenplans geregelt werden.

Art. 64 Abs. 2 (neu) E-RPBG/FR

² Die Rahmendetailbebauungspläne haben zum Ziel, innerhalb eines grossen Sektors, der mehrere Baueinheiten umfasst, eine einheitliche Planung der öffentlichen Räume sowie eine optimale Verwaltung der Übergänge zwischen den verschiedenen Baueinheiten vom Siedlungs-, vom Umwelts- und vom Mobilitätsstandpunkt aus sicherzustellen.

Kanton Neuenburg**Projet de modification Loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991 (LCAT, RSN 701.0)**

Vernehmlassung vom 18. April 2017

Art. 32a P-LCAT/NE (nouveau) Libération de servitudes

¹La suppression ainsi que le transfert des servitudes ci-après sont considérés comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP):

- a) les servitudes contraires à des prescriptions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire;
- b) les servitudes qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

²Les procédures et l'indemnisation sont régies par la LEXUP.

Art. 47a P-LCAT/NE (nouveau) Zone à bâtir b) disponibilité

¹Les nouvelles zones à bâtir et les changements d'affectation ne sont autorisés que si la disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée.

²La disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée lorsque la commune a l'assurance légale ou contractuelle qu'elles seront construites dans les 10 ans.

³Pour assurer la disponibilité des terrains à bâtir, les communes peuvent notamment prendre les mesures suivantes :

- a) des remaniements parcellaires, rectifications de limites et libération de servitudes (art. 31 à 31g et 32a);
- b) des obligations de construire légales ou contractuelles avec droits d'emption et de préemption ou de réméré (art. 47b à 47d et 51);
- c) des classements conditionnels en zone à bâtir (art. 47e);

d) des expropriations (art. 50, 86 à 88).

Art. 47b P-LCAT/NE (nouveau) Obligation de construire et droits d'emption légaux

¹La commune dispose d'un droit d'emption légal qui est considéré comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP) sur tous les biens-fonds ou parties de ceux-ci qui sont affectés à un site stratégique reconnu par le plan directeur cantonal et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation :

a) dans les 10 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un site stratégique hors d'un pôle de développement économique ;

b) dans les 5 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un pôle de développement économique.

²Ce droit est mentionné au registre foncier à la demande du service avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'État.

³Le Conseil d'État peut prolonger le délai pour de justes motifs, notamment lorsque le début de la construction est retardé sans que le propriétaire ne soit responsable de ce retard.

⁴Après avoir mis en demeure la commune d'exercer le droit d'emption légal, le canton peut l'exercer à sa place.

⁵Lorsque l'autorité souhaite faire usage de son droit d'emption, elle communique au propriétaire son offre d'acquérir tout ou partie du bien-fonds au prix et conditions fixés par elle ; à défaut d'acceptation de l'offre, l'autorité peut acquérir le bien-fonds par voie d'expropriation selon la procédure régie par les dispositions du droit cantonal sur l'expropriation.

⁶Le bien-fonds acquis par l'autorité est voué à la construction dans un délai raisonnable ; il est en principe transféré à un tiers par voie d'adjudication publique avec un droit de réméré ou par un droit de superficie avec l'obligation contractuelle de construire dans un bref délai.

Art. 47c P-LCAT/NE (nouveau) Droits de préemption légaux

¹Dès l'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un site stratégique reconnu par le plan directeur cantonal, le canton et la commune disposent d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier situé dans la zone ou le périmètre.

²Ce droit est mentionné au registre foncier à la demande du service avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'État.

³Le conservateur du registre foncier doit mettre le canton et la commune en mesure d'exercer leur droit de préemption.

⁴Ce dernier prend fin si le Conseil d'État et le Conseil communal n'ont pas décidé d'en faire usage dans un délai venant à échéance 60 jours à partir de celui où la commune a eu connaissance de l'aliénation.

Art. 47d P-LCAT/NE (nouveau) Obligation de construire et droits d'emption contractuels

¹La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif prévoyant une l'obligation de construire dans un certain délai et d'autres conditions, notamment :

a) la fixation des modalités et des garanties de financement de l'équipement des biens-fonds mis en zone à bâtir (contrat d'équipement);

b) l'inscription au registre foncier d'un droit d'emption en faveur de la commune ou du canton si les biens-fonds ne sont pas construits à l'échéance du délai;

c) la fixation des modalités et des conséquences financières d'un retour à la zone agricole en cas de non construction.

²Le canton peut également conclure de tels contrats pour les planifications dont il a la charge.

³Le canton peut refuser la sanction d'une zone à bâtir dont la disponibilité ne serait pas juridiquement garantie par une obligation de construire contractuelle.

Art. 47e P-LCAT/NE (nouveau) Mise en zone pour un projet particulier

¹Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier planifié en dehors du cadre d'une révision générale du plan communal d'affectation des zones est soumise à la condition que les travaux de construction de gros oeuvre débutent dans les 5 ans dès l'entrée en vigueur de la modification du plan communal d'affectation des zones.

²Le département peut prolonger ce délai pour de justes motifs.

³Si ce délai n'est pas respecté, le Conseil d'État constate que le bien-fonds est retourné à son affectation antérieure, sans autre procédure (art. 98).

⁴La commune et le département peuvent demander des justifications et des garanties financières pour remettre le bien-fonds en état si l'aménagement de celui-ci a débuté, mais qu'il n'est pas terminé.

Kanton Schaffhausen**Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; BauG, SHR 700.100)**

Bericht und Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat 5.9.2017

Art. 8 Abs. 3 E-BauG/SH - Bedingte Einzonungen und Umzonungen

³ Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsentscheidung über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert dieselben.

Art. 29a E-BauG/SH – Bauverpflichtung und Kaufrecht**1. Vertragliche Bauverpflichtung**

¹ Zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern und den Grundeigentümerinnen verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche ein übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen. Bei Neueinzonungen ist die Frist von Art. 29b Abs. 1 zu beachten.

² In Ausübung des Kaufrechts erworbene Grundstücke führt die Gemeinde so bald als möglich einer Überbauung zu.

Art. 29b E-BauG/SH Überbauungsverpflichtung und gesetzl. Kaufrecht der Gemeinden

¹ Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von sieben Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen.

² Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten Grundstückes setzen. Ein öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht besteht namentlich dann, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist und das Grundstück an einer strategischen Schlüsselstelle liegt.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.

⁵ Werden die Grundstücke innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so steht der Gemeinde innert zwei Jahren ein auch zugunsten Dritter ausübbares Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung mit dem zum Zeitpunkt

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

der Verfügung amtlich geschätzten Verkehrswert. So erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen.

Kanton Solothurn

Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG/SO, BGS-SO 771.11)

Vernehmlassungsvorlage vom 2. Mai 2017

I.

Keine Hauptänderung.

II.

Der Erlass Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. April 2014) wird wie folgt geändert:

§ 26bis E-PBG/SO - Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (neu), Abs. 6 (neu), Abs. 7 (neu) Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Sachüberschrift geändert)

¹ Die Gemeinde kann die notwendigen Massnahmen treffen, damit unüberbautes Bauland seiner Bestimmung zugeführt wird. Die Massnahmen bestehen insbesondere aus:

- a) (neu) Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen;
- b) (neu) vertraglichen Bauverpflichtungen;
- c) (neu) angeordneten Bauverpflichtungen.

² Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone gemäss § 4 von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen.

³ Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, insbesondere das Angebot an verfügbarem Bauland in der betreffenden Gemeinde ungenügend ist, eine Frist von 5 bis 10 Jahren zur Überbauung eines nicht bebauten Grundstückes anordnen. Das öffentliche Interesse ist namentlich dann gegeben, wenn die Überbauung des Grundstückes der strategischen Entwicklung der Gemeinde dient.

⁴ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁵ Werden die Grundstücke innerhalb der Fristen der Absätze 2 und 3 nicht überbaut, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie einen entsprechenden Beschluss. Solchermassen erworbene Grundstücke sind innert angemessener Frist der Überbauung zuzuführen.

⁶ Die Gemeinde kann anstelle der Ausübung des Kaufrechts das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

⁷ Für die auf die Absätze 3 bis 6 gestützten Beschlüsse gilt das bei Nutzungsplänen massgebende Beschwerdeverfahren (§§ 15 ff.). Streitigkeiten über den Verkehrswert werden im Schätzungsverfahren (§ 43) entschieden.

§ 147 Abs. 4 E-PBG/SO (geändert)

⁴ Die Gemeinden können durch Reglemente und Nutzungspläne aus Gründen des Umweltschutzes und der Raumplanung die Zahl der Abstellplätze beschränken oder diese ganz ausschliessen, die Parkplatzbewirtschaftung regeln, die Anwohnerprivilegierung auf öffentlichem Grund einführen und die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen vorsehen. In gleicher Weise können sie, insbesondere bei verkehrsintensiven Anlagen, die Anzahl ebenerdiger Parkfelder begrenzen oder das Verhältnis von oberirdischen Abstellplätzen zu solchen innerhalb eines Gebäudes vorschreiben.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

Kanton Waadt

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC/VD, RSV 700.11)

projet de loi vaudois du conseil d'état au grand conseil du 7.10.2016

Art. 50 P-LATC/VD - Libération des servitudes

¹ La municipalité peut décider la libération ou le transfert de servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

² La loi sur l'expropriation est applicable.

³ Le propriétaire du fonds servant verse une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire.

Art. 51 P-LATC/VD - Disponibilité des terrains

¹ Les terrains affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation. Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à la réalisation d'un projet défini est soumise à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation. Ce délai peut être prolongé de deux ans par la municipalité. Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

² La commune veille à assurer la disponibilité des terrains affectés à la zone à bâtir. Elle détermine les mesures nécessaires dans le cadre du rapport qu'elle établit à l'autorité cantonale selon l'article 47 OAT.

³ La commune peut notamment conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. Un tel contrat prévoit au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

⁴ Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.

Kanton Zug

Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11)

Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 11.4.2017

§ 7 E-PBG/ZG - Zuständigkeiten – Gemeinden

¹ Die Einwohnergemeinden erlassen ihre Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne durch allgemeinverbindliche Beschlüsse.

² Der Gemeinderat beschliesst

(...)

f) Enteignungen, Landumlegungen und Grenzbereinigungen für gemeindliche Zwecke sowie Gebietsverdichtungen.

(...)

§ 48 E-PBG/ZG - Begriff und Zweck - eingefügt

^{2a} Die Gebietsverdichtung besteht im Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken, Grundstücks-teilen und Miteigentumsanteilen sowie in der Aufhebung von Dienstbarkeiten und Baurechten zur Förderung der Neuüberbauung in Gebieten, welche:

a) der kantonale Richtplan für die Verdichtung vorsieht;

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

b) innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans liegen.

§ 49 E-PBG/ZG - Einleitung und Durchführung des Verfahrens

¹ Das Landumlegungs- sowie das Gebietsverdichtungsverfahren werden eingeleitet

a) durch Mehrheitsbeschluss der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der in die Umlegung oder Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche gehört und welche gleichzeitig über zwei Drittel der konsumierten Baumasse verfügen; oder

b) durch Entscheid der zuständigen Behörde.

(...)

³ Die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die Berechtigten bzw. die zuständige Behörde führen die Landumlegung oder die Gebietsverdichtung selbst durch oder betrauen damit eine Ausführungskommission.

§ 51 E-PBG/ZG - Landzuteilung, Geldausgleich und Entschädigung

¹ Das durchführende Organ regelt die Eigentumsverhältnisse, die Dienstbarkeiten und Grundlasten in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt.

² Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des erfassten Gebiets haben je nach den Umständen Anspruch auf Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse, auf Zuteilung eines neuen selbständigen Grundstücks oder auf Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils am Gesamteigentum, Miteigentum oder Stockwerkeigentum.

³ Landumlegung, Gebietsverdichtung und Grenzbereinigung müssen auf den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, von altem und neuem Besitzstand Bedacht nehmen. Geringfügige Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile sind durch Geld auszugleichen.

§ 52 E-PBG/ZG – Verfahren und Entscheide

¹ Im Landumlegungs- und Gebietsverdichtungsverfahren entscheidet das Durchführungsorgan über die Neuzuteilung samt Entschädigungen und Kostenverteilung sowie über eine allfällige Bauverpflichtung [Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843; WEG), Art. 9.].

^{1a} Im Gebietsverdichtungsverfahren bedarf der Neuzuteilungs- bzw. Bereinigungsplan der Zustimmung der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der in die Gebietsverdichtung einzubeziehenden Fläche gehört und welche gleichzeitig über zwei Drittel der konsumierten Baumasse verfügen.

(...)

§ 52e E-PBG/ZG - Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen

¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.

² Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass:

a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;

b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.

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

⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.

§ 52f E-PBG/ZG - Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 02.05.2019)

¹ Verharrt Bauland von der Eigentümerschaft verschuldet unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission zum Verkehrswert ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) das betreffende Bauland muss seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und seit mindestens zehn Jahren baureif sein;
- b) es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen;
- c) der Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens drei und maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen, und die Grundeigentümerschaft hat diese Frist unbenützt verstreichen lassen.

² Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur aufgrund einer Interessenabwägung ausüben, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.

³ Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

§ 53 E-PBG/ZG - Enteignungsfälle

¹ Kanton und Gemeinden besitzen für öffentliche und im öffentlichen Interesse liegende Zwecke das Enteignungsrecht.

² Das Enteignungsrecht kann geltend gemacht werden

(...)

- e) im Fall einer Weigerung der Grundeigentümerschaft im Gebietsverdichtungsverfahren, um für die notwendigen Mitwirkungshandlungen bei einer Neuüberbauung Hand zu bieten, sofern ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer Bauverpflichtung [Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Okt. 1974 (SR 843; WEG), Art. 9.] vorliegt.

Literaturhinweise

- Yannick Antoniazza, Die Baupflicht, Dissertation Universität Zürich, 2008, Schulthess Juristische Medien
- VLP-ASPAN, INFORAUM 4/2017, S. 4 ff. «Baulandhortung»
- VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 3/2015, «Siedlungen hochwertig verdichten»
- VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 5/2013, «Rechtliche Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung in den Kantonen und Gemeinden»
- VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 1/2009, «Brennpunkte der kantonalen Bau- und Planungsgesetzgebung»
- VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 6/2006, «Bauzonen – gehortet oder am falschen Ort: was tun?»