

## Baulandmobilisierung - Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 02.05.2019)

## Disponibilité des zones à bâtir – Comparaison des réglementations cantonales (état au 2 mai 2019)

Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft - Bestimmungen in Erarbeitung

Dispositions adoptées ou/et en vigueur - Dispositions en préparation

	Grundstücke Bien-fonds									Besonderheiten Particularités
	neu in die Bauzone eingezonte (Art. 15 RPG) mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			unüberbaute in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG) non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			überbaute in der bestehenden Bauzone construits en zone à bâtir			
	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	
<b>Aargau</b> (in Kraft seit 1.1.2010 bzw. 01.05.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonungen mit Fristansetzung für die Überbauung (§ 28i BauG/AG)</li> <li>Bedingte Ein- oder Umzonungen für Projekte im übergeordneten Interesse (§ 15a BauG/AG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach Mahnung und unbenutztem Ablauf der Frist, sowie bei andauernder Verletzung der Baupflicht jährliche Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts (§ 28j BauG/AG)</li> <li>entschädigungsloses Dahinfallen der Ein- und Umzonungen, wenn Projekte innert Frist nicht fertiggestellt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde kann Frist für Überbauung festlegen bei öffentl. Interesse. Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden (§ 28i BauG/AG).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nach Mahnung und unbenutztem Ablauf der Frist, sowie bei andauernder Verletzung der Baupflicht jährliche Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts (§ 28j BauG/AG)</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>Lenkungsabgabe als Sanktion bei Fristablauf</li> </ul>
<b>Appenzell - Ausserrhoden</b> (Angenommen im Kantonsrat am 30.10.2017, Referendum bis 1.12.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedingte Einzonungen</li> <li>Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland</li> <li>entschädigungslose Planänderung vereinbaren (Art. 56 BauG/AR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesetzliches Kaufsrecht der Gemeinde zum Verkehrswert</li> <li>Planänderung fällt entschädigungslos dahin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei öffentl. Interesse kann Gemeinde eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung setzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesetzliches Kaufsrecht der Gemeinde zum Verkehrswert</li> </ul>				
<b>Appenzell - Innerrhoden</b> (in Kraft seit 01.05.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vertragliche Bauverpflichtung (Art. 49 BauG/AI)</li> <li>Einzonungen mit Fristansetzung für Überbauung (§ 49a BauG/AI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individuell</li> <li>8 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individuell</li> <li>Gesetzliches Kaufsrecht des Bezirks zum Marktwert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vertragliche Vereinbarungen (Art. 49 BauG/AI)</li> <li>Umzonungen mit Fristansetzung und Überbauungspflicht für bestehende Bauzonen bei Eintrag im Zonenplan (Art. 49a BauG/AI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individuell</li> <li>8 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individuell</li> <li>Gesetzliches Kaufsrecht des Bezirks zum Marktwert</li> </ul>				
<b>Basel-Landschaft</b> (Vernehmlassung vom 07.03.2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedingte projektbezogene Einzonungen für Gewerbe- und Industriebetriebe (§ 52d RBG/BL)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugesuch innert 2 Jahren</li> <li>Baubeginn innert 3 Jahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>entschädigungsloses Dahinfallen der Einzonung, wenn Fristen nicht eingehalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde kann für Grundstücke, die seit 10 Jahren erschlossen in der Bauzone liegen eine Frist zur Überbauung setzen (§ 52b RBG/BL)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wenn innerhalb Frist nicht zu 50% überbaut verdoppelt sich Katasterwert für Steuerberechnung.</li> <li>Verstreichen weitere 5 Jahre hat Gemeinde gesetzliches Kaufsrecht oder Enteignungsmöglichkeit</li> </ul>				
<b>Basel-Stadt</b> In Kraft seit 17.11.1999	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landumlegung (§ 128 ff. PBG/BS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regierungs- oder Gemeinderat bestimmt zumutbare Frist (§ 145 PBG/BS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesetzliches Kaufsrecht des Gemeinwesens (§ 145 PBG/BS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landumlegung (§ 128 ff. PBG/BS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regierungs- oder Gemeinderat bestimmt zumutbare Frist (§ 145 PBG/BS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesetzliches Kaufsrecht des Gemeinwesens (§ 145 PBG/BS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landumlegung (§ 128 ff. PBG/BS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regierungs- oder Gemeinderat bestimmt zumutbare Frist (§ 145 PBG/BS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesetzliches Kaufsrecht des Gemeinwesens (§ 145 PBG/BS)</li> </ul>	

	Grundstücke Bien-fonds									
	neu in die Bauzone eingezonte (Art. 15 RPG) mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			unüberbaute in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG) non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			überbaute in der bestehenden Bauzone construits en zone à bâtir			Besonderheiten Particularités
	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	
<b>Bern</b> In Kraft seit 01.04.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 126a BauG/BE sieht verschiedene Massnahmen vor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baulandumlegung (Art. 119 ff.)</li> <li>▪ Vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b)</li> <li>▪ Bedingte Einzonung (Art. 126c)</li> <li>▪ Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ individuell</li> <li>▪ Gemeinde setzt eine Frist</li> <li>▪ 5 - 15 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kaufrecht der Gemeinde und des Kantons</li> <li>▪ Entschädigungslose Zuordnung zur Landwirtschaftszone</li> <li>▪ jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anordnung einer Bauverpflichtung möglich bei überwiegendem öffentl. Interesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 - 15 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altstadt- oder Quartiersanierung (Art. 128 f.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Individuell</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Enteignungsrecht (Art. 128 Abs. 1 Bst. d)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lenkungsabgabe als Sanktion bei Fristablauf ; im ersten Jahr ein Prozent des Verkehrswerts, im zweiten Jahr zwei Prozent des Verkehrswerts usw., ab dem fünften Jahr fünf Prozent des Verkehrswerts</li> </ul>
<b>Berne</b> En vigueur depuis le 01.04.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'art. 126a LC-BE prévoit plusieurs mesures. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le remaniement parcellaire (art. 119 ss)</li> <li>▪ l'obligation contractuelle de construire (art. 126b)</li> <li>▪ le classement conditionnel en zone à bâtir (art. 126c)</li> <li>▪ l'obligation de construire et la prise des mesures nécessaires à son exécution (art. 126d)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ individuel</li> <li>▪ La commune fixe les délais</li> <li>▪ 5 – 15 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Droit d'emption de la commune et du canton</li> <li>▪ Attribution du terrain à la zone agricole sans indemnisation</li> <li>▪ taxe d'incitation annuelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'obligation de construire en présence d'un intérêt public prépondérant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 – 15 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ taxe d'incitation annuelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le remaniement parcellaire en cas de rénovation de vieilles villes ou de quartiers (art. 128)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ individuel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Droit d'expropriation (art. 128 al. 1 lit. D)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ taxe d'incitation annuelle calculée en pourcentage de la valeur vénale du terrain. 1% la première année, 2% la seconde année, etc. Le taux dès la cinquième année est de 5%.</li> </ul>
<b>Freiburg</b> In Kraft seit 01.01.2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neueinzonungen zur Verwirklichung eines Grossprojekts ohne Gesamtrevision des Ortsplans unter Bedingung, (Art. 45 RPBG/FR)</li> <li>▪ werden Grundstücke nicht erschlossen, prüft die Gemeinde die Entlassung aus der Bauzone (Art. 46 RPBG/FR)</li> <li>▪ Vertragliche Überbauungspflicht (Art. 48 RPBG/FR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abschluss Rohbauarbeiten 5 Jahre ab Genehmigungsentscheid</li> <li>▪ 15 Jahre</li> <li>▪ individuell</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden fällt von Gesetzes wegen in frühere Zone zurück.</li> <li>▪ mögliche Auszonung</li> <li>▪ Kaufrecht der Gemeinde</li> </ul>							<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesetz vom 15.03.2016 zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes</li> <li>Art. 46 E-RPBG/FR wurde vom Bundesgericht als ungenügend beurteilt. Urteil BGer 1C_222/2016 vom 05.07.2017: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abs. 2 Gesetzliches Kaufrecht des Staats, wenn Grundstücke, die Arbeitszonen von kant. Bedeutung zugewiesen wurden, nicht innert 10 Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung überbaut und verwendet werden. Wenn der Staat sein Recht ausüben möchte, erlässt er eine Verfügung, die auf einem übergeordneten öffentl. Interesse beruht.</li> <li>▪ Abs. 3 Werden Grundstücke nicht innerhalb von 15 Jahren überbaut, prüft die Gemeinde noch einmal, ob ihre Belassung in der Zone zweckmässig ist.</li> </ul> </li> </ul>

Grundstücke Bien-fonds																			
neu in die Bauzone eingezonte (Art. 15 RPG) mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			unüberbaute in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG) non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			überbaute in der bestehenden Bauzone construits en zone à bâtir			Besonderheiten Particularités										
Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction											
<b>Fribourg</b> En vigueur depuis le 01.01.2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouvelle mise en zone à bâtir liée à la création d'un grand projet et planifiée en dehors du cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local est soumise à une condition (art. 45 LATeC-FR)</li> <li>Si les terrains ne sont pas équipés, la commune réexamine l'opportunité de leur maintien en zone à bâtir (art. 46 LATeC-FR)</li> <li>l'obligation contractuelle de construire (art. 48 LATeC-FR)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>les travaux de gros œuvre soient réalisés dans les 5 ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation</li> <li>15 ans</li> <li>individuel</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le terrain retourne automatiquement à son affectation initiale (art. 45 al. 2 LATeC-FR)</li> <li>Le bien-fonds peut retourner à son affectation antérieure</li> <li>Droit d'emption de la commune</li> </ul>					<p>Loi du 15.03.2016 modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions</p> <p>L'art. 46 LATeC-FR a été jugé comme insuffisant par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1C_222/2016 du 05.07.2017. Son contenu est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al. 2 : Si les terrains affectés à des zones d'activités d'importance cant. reconnues par le plan directeur cant. ne sont pas construits et utilisés conformément à leur affectation dans les 10 ans suivant la date d'entrée en force de la décision d'approb., l'Etat dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur toute la surface concernée ou une partie, à l'exception des surfaces de réserve à la disposition d'entreprises en exploitation. Lorsque l'Etat souhaite faire usage de son droit, il rend une décision qui doit être fondée sur un intérêt public prépondérant.</li> <li>Al. 3 : Si les terrains ne sont pas construits à l'échéance du délai de 15 ans, la commune réexamine l'opportunité de leur maintien en zone.</li> </ul>									
<b>Genève</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les futures zones de développement, se superposant à de la zone agricole, un PLQ est obligatoire. Seulement une fois qu'il est adopté, la zone devient une réelle zone à bâtir (avant zone d'affectation différée, art. 18 al. 2 LAT). Au moment de l'adoption de ce PLQ, la condition de disponibilité juridique des terrains n'est pas encore réglée par une loi cantonale. Elle se règle au cas par cas par la loi spéciale de modification des limites de zones qui crée la zone de développement.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Par ex. 10 ans, prolongement de 5 ans possible</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Droit d'expropriation</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>L'Etat et les communes disposent du droit de préemption légal et d'expropriation aux fins de construction de logements d'utilité publique. (art. 2 LGL-GE)</li> <li>L'Etat et les communes intéressées peuvent acquérir les terrains qui leur sont nécessaires à la construction d'ensembles de logements d'utilité publique par voie d'expropriation s'ils ne disposent pas de terrains adéquats à la réalisation du projet et que le propriétaire ne construit pas lui-même des logements d'utilité publique dans un délai de 5 ans à partir de l'adoption du plan (art. 7 et 8 LGL-GE)</li> <li>La LZIAM-GE traite des biens-fonds situés à l'intérieur d'une zone de développement industriel ou zone de développement d'activités mixtes.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Cas par cas</li> <li>5 ans</li> <li>5 ans</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Droit d'expropriation et droit de préemption</li> <li>Droit d'expropriation</li> <li>Droit d'expropriation (art. 8 LZIAM)</li> <li>Droit de préemption (art. 10 LZIAM)</li> <li>Droit de réméré si l'acquéreur n'a pas réalisé un projet dans les 5 ans suivant la prise de possession du terrain (art. 13 LZIAM)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La LZIAM-GE traite des biens-fonds situés à l'intérieur d'une zone de développement industriel ou zone de développement d'activités mixtes.</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>5 ans</li> <li>Droit d'expropriation (art. 8 LZIAM)</li> <li>Droit de préemption (art. 10 LZIAM)</li> <li>Droit de réméré si l'acquéreur n'a pas réalisé un projet dans les 5 ans suivant la prise de possession du terrain (art. 13 LZIAM)</li> </ul>		<p>Exemple de la règle de disponibilité des zones à bâtir introduite dans la loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bernex (création d'une zone de développement 3 au lieu-dit « Vailly Sud – Route de Chancy ») (11985) du 11 mai 2017 modification de zones spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir. (art. 6a LGZD-GE)</li> <li>LRFU loi sur le remembrement foncier (L 150), pas utilisée</li> </ul>

Grundstücke Bien-fonds										
	neu in die Bauzone eingezonte (Art. 15 RPG) mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			unüberbaute in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG) non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			überbaute in der bestehenden Bauzone construits en zone à bâtir			Besonderheiten Particularités
	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	
<b>Glarus</b> (angenommen an Landsgemeinde 07.05.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden können im Zonenplan die strategischen und im öffentl. Interesse liegenden Bauzonen bezeichnen, die überbaut werden müssen. (Art. 33a RBG/GL)</li> <li>Vertragliche Überbauungspflicht (Art. 33 RBG/GL)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10 Jahre</li> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden können im Zonenplan die strategischen und im öffentl. Interesse liegenden Bauzonen bezeichnen, die überbaut werden müssen. (Art. 33a E-RBG/GL)</li> <li>Vertragliche Überbauungspflicht (Art. 33 RBG/GL)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10 Jahre</li> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedingte Zonenplanänderungen Verknüpfung der Zonenplanänderung mit Bedingungen z.B. der Pflicht innert bestimmter Frist zu überbauen (Art. 32a RBG/GL)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde erlässt Feststellungsbeschluss über den Eintritt oder das Ausbleiben einer Bedingung</li> <li>Boden fällt von Gesetzes wegen in die vorherige Zone zurück.</li> </ul>	
<b>Graubünden</b> In Kraft seit 01.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinden treffen [...] die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck (Art. 19 KRG/GR)</li> <li>Rahmenvoraussetzungen durch Gemeinden Art. 19a KRG/GR z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>Folgeplanungen (Art. 45, 51ff.)</li> <li>Erschliessung (Art. 58 ff.KRG)</li> <li>Landumlegung (Art. 65 ff.KRG)</li> <li>Vorschriften für vorübergehende Nutzungen</li> </ul> </li> <li>Vertragliche Überbauungspflicht (Art. 19b KRG)</li> <li>Gesetzliche Überbauungspflicht (Art. 19c KRG)</li> </ul> <p>Befristete Einzonung (Art. 19h KRG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 Jahre</li> <li>8 Jahre</li> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentl.-rechtl. Kaufrecht der Gemeinde</li> <li>Kaufrecht der Gemeinde bei Bedarf und öffentl. Interesse (Art. 19d KRG)</li> <li>Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e KRG)</li> <li>Lenkungsabgaben, Erhöhung MWA etc. wenn kommunal gesetzl. Grundlage (Art. 19f KRG)</li> </ul> <p>Nutzungsplanänderungen fallen entschädigungslos dahin</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunal gesetzliche Überbauungspflicht bei öfftl. Interesse (Art. 19)</li> </ul> <p>Befristete Um- oder Aufzonung (Art. 19h KRG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>maximal 8 Jahre</li> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaufrecht der Gemeinde bei Bedarf und öffentl. Interesse (Art. 19d KRG)</li> <li>Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e KRG)</li> <li>Lenkungsabgaben, Erhöhung MWA etc. wenn kommunal gesetzl. Grundlage (Art. 19f KRG)</li> </ul> <p>Nutzungsplanänderungen fallen entschädigungslos dahin</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunal gesetzliche Überbauungspflicht bei öfftl. Interesse (Art. 19 g KRG)</li> </ul> <p>Befristete Um- oder Aufzonung (Art. 19h KRG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>maximal 8 Jahre</li> <li>Gemeinde bestimmt Frist</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kaufrecht der Gemeinde bei Bedarf und öffentl. Interesse (Art. 19d KRG)</li> <li>Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e KRG)</li> <li>Lenkungsabgaben, Erhöhung MWA etc. wenn kommunal gesetzl. Grundlage (Art. 19f KRG)</li> </ul>	Detaillierte Regelung in Gemeinde Rothenbrunnen – siehe INFORAUM Mai 3/2012
<b>Jura</b> En vigueur depuis le 01.01.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le canton a fixé les délais dans sa LCAT mais c'est aux communes d'exercer leurs droits d'emption ou de déclasser le bien-fonds</li> <li>Les mises en zone à bâtir pour un projet particulier sont soumises à un régime plus strict (art. 74a LCAT-JU)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 ans dès la réalisation de l'équip. technique (art. 45b al.1 LCAT-JU)</li> <li>La commune peut conclure des contrats d'emption avec les propr. pour raccourcir le délai de 6 ans (art. 45b al. 4 LCAT-JU)</li> <li>Les travaux doivent débuter dans les 3 ans suivants l'entrée en force de la décision d'approbation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Droit d'emption de la commune (art. 45b al. 2 LCAT-JU)</li> <li>Déclassement (art. 45b al.3 LCAT-JU)</li> <li>Droit d'emption de la commune (art. 45b al. 2 LCAT-JU)</li> <li>Retour automatique à l'affectation antérieure du bien-fonds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation de construire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 ans dès l'entrée en vigueur de la modification de la LCAT-JU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Droit d'emption de la commune (art. 45b al. 2 LCAT-JU)</li> <li>Déclassement (art. 45b al.3 LCAT-JU)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'approbation d'une plan de zones ou d'un plan spécial offre la possibilité d'exproprier une zone industrielle et artisanale (art. 100 LCAT-JU)</li> <li>Il est possible d'exproprier pour maintenir et construire des logements à loyers modérés (art. 100 al. 2 LCAT-JU)</li> <li>L'Etat et les communes ont un droit de préemption si un intérêt prépondérant l'exige notamment pour des zones industrielles et artisanales ou pour du logement à loyers modérés (art. 106 LCAT-JU)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cas par cas</li> <li>Cas par cas</li> <li>Cas par cas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Droit d'expropriation</li> <li>Droit d'expropriation</li> <li>Droit de préemption</li> </ul>	
<b>Luzern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vertragliche Überbauungspflicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>individuell</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>individuell</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vertragliche Überbauungspflicht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinde bestimmt</li> </ul>				

Grundstücke Bien-fonds										
	neu in die Bauzone eingezonte (Art. 15 RPG) mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			unüberbaute in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG) non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			überbaute in der bestehenden Bauzone construits en zone à bâtir			Besonderheiten Particularités
	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	
In Kraft seit 01.01.2014	(§ 38 PBG/LU)  ▪ Gesetzliches Kaufrecht mit alternativer Auszonung, wenn kein Vertrag zustande kommt	▪ 8 Jahre nach 17.6.2013 oder nach Rechtskraft Einzonung	▪ Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse nach Frist von 2 Jahren. Falls Bauzone nicht mehr recht- oder zweckmässig, ist alternativ Auszonung denkbar.	(§ 38 PBG/LU)  ▪ Gesetzliches Kaufrecht mit alternativer Auszonung, wenn kein Vertrag zustande kommt	bestimmt Frist  ▪ 8 Jahre nach 17.6.2013 oder nach Rechtskraft Einzonung	Sanktion  ▪ Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse nach Frist von 2 Jahren. Falls Bauzone nicht mehr recht- oder zweckmässig, ist alternativ Auszonung denkbar.				
Luzern In Kraft seit 1.1.2018	▪ Bedingte Einzonung mit Überbauungspflicht (§ 36 Abs. 3 PBG/LU)	▪ Gemeinde bestimmt Frist	▪ Zonenzuweisung wird entschädigungslos wieder rückgängig gemacht	▪ Bedingte Umzonung mit Überbauungspflicht (§ 36 Abs. 3 PBG/LU)	▪ Gemeinde bestimmt Frist	▪ Zonenzuweisung wird entschädigungslos wieder rückgängig gemacht				
Neuchâtel En vigueur depuis le 02.10.1991				▪ Les communes peuvent exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds pour réaliser un plan d'affectation.(art. 86 LCAT-NE) Si la commune ne le fait pas, le canton peut exproprier à sa place. (art. 86 LCAT-NE)	▪ Délai raisonnable imparti par la commune ou le canton (art. 87 LCAT-NE)	▪ Droit d'expropriation	▪ Les communes peuvent exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds pour réaliser un plan d'affectation.(art. 86 LCAT-NE) Si la commune ne le fait pas, le canton peut exproprier à sa place. (art. 86 LCAT-NE)	▪ Délai raisonnable imparti par la commune ou le canton (art. 87 LCAT-NE)	▪ Droit d'expropriation	
Neuchâtel Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil à l'appui d'un projet de loi portant modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) consultation terminée le 30.08.2017	Article général (art. 47a nouveau): disponibilité doit être assurée par les communes par ▪ Remaniements parcellaires ▪ Obligations de construire légales ou contractuelles (art. 47d nouveau) avec droit d'emption, de préemption ou de réméré ▪ Classements conditionnels ▪ Expropriations  ▪ Droit d'emption légal sur bien-fonds affectés à un site stratégique (art. 47b nouveau).  ▪ Droit de préemption sur une zone ou un périmètre délimitant un site stratégique (art. 47c nouveau)  ▪ Mise en zone liée à un projet particulier (art. 47e nouveau)	▪ La commune fixe les délais  ▪ 10 ans à partir de la délimitation d'une zone ou d'un périmètre de site stratégique  ▪ 5 ans à partir de la délimitation d'un pôle de développement économique  ▪ 5 ans	▪ Sanction fixé par la commune  ▪ Droit d'emption  ▪ Droit de préemption  ▪ Le bien-fonds retourne à son affectation antérieure automatiquement							
Nidwalden (angenommen Kantonsrat 12.4.2017)	▪ Vertragliche Überbauungspflicht (Art. 26 PBG/NW)	▪ Max. 10 Jahre	▪ Auszonung des Grundstücks	▪ Gesetzliche Baupflicht für zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m <sup>2</sup> (Art. 27 PBG/NW)	▪ 10 Jahre seit Einzonung in Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone	▪ Bauland wird bei nächster ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zugewiesen				
Obwalden	▪ Gesetzliche Überbauungspflicht	▪ 10 Jahre nach	▪ Gesetzliches Kaufrecht	▪ Gesetzliche Überbauungspflicht	▪ 10 Jahre nach	▪ Gesetzliches Kaufrecht				

	Grundstücke Bien-fonds									
	neu in die Bauzone eingezonte (Art. 15 RPG) mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			unüberbaute in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG) non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			überbaute in der bestehenden Bauzone construits en zone à bâtir			Besonderheiten Particularités
	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	
(in Kraft seit 01.07.2009)	(Art. 11a BauG/OW)	realisierter Groberschliessung	der Gemeinde zum Verkehrswert, wird durch Verfügung geltend gemacht	(Art. 11a BauG/OW)	realisierter Groberschliessung	der Gemeinde zum Verkehrswert, wird durch Verfügung geltend gemacht				
<b>Schaffhausen</b> (Antrag Regierungsrat an Kantonsrat 5.9.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedingte Einzonungen für Bauvorhaben übergeordn. Interessen (Art. 8 Abs. 3 E-BauG/SH)</li> <li>▪ Öffentl.rechtlicher Vertrag (Art. 29a E-BauG/SH)</li> <li>▪ Gesetzliche Überbauungspflicht (Art. 29b E-BauG/SH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinde bestimmt Frist</li> <li>▪ 7 Jahre seit realisierter Erschliessung</li> <li>▪ 7 Jahre seit realisierter Erschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung fällt dahin, wenn innerhalb Frist nicht mit Bau begonnen wird.</li> <li>▪ Kaufrecht der Gemeinde auch zugunsten Dritter möglich</li> <li>▪ Kaufrecht der Gemeinde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedingte Umzonungen für Bauvorhaben übergeordn. Interessen (Art. 8 Abs. 3 E-BauG/SH)</li> <li>▪ Überbauungspflicht verfügen bei öffentl. Interesse (Art 29b)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeinde bestimmt Frist</li> <li>▪ Frist 5 - 10 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonenplanänderung fällt dahin, wenn innerhalb Frist nicht mit Bau begonnen wird.</li> <li>▪ Kaufrecht der Gemeinde auch zugunsten Dritter möglich</li> </ul>				
<b>Schwyz</b> (angenommen vom Kantonsrat am 14.03.2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vertragliche Überbauungspflicht (§ 36a PBG/SZ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Individuell</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Individuell</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anordnung der Überbauungspflicht für unüberbaute Grundstücke, bei Revision der Nutzungspläne (§ 36b E-PBG-SZ).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12 Jahre ab Rechtskraft Revision des Nutzungsplans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entschädigungslose Auszonung nach Mahnung 4 Jahre vor Ablauf Frist (§ 36c E-PBG/SZ)</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrswertbesteuerung für unüberbaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Bauzone (§ 42 StG/SZ)</li> </ul>
<b>Solothurn</b> In Kraft seit 01.01.2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung unter der Bedingung der vertraglichen Zusicherung zur Überbauung (§26bis PBG/SO)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5-10 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auszonung</li> </ul>							
<b>Solothurn</b> (Vernehmlassungs- vorlage 02.05.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung mit vertraglicher Bauverpflichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 - 10 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kaufrecht der Gemeinde oder Verfahren zur Auszonung einleiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ angeordnete Bauverpflichtung bei öffentl. Interesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 - 10 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kaufrecht der Gemeinde oder Verfahren zur Auszonung einleiten</li> </ul>				
<b>St. Gallen</b> In Kraft seit 01.10.2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedingte Einzonungen Art. 8 PBG/SG)</li> <li>▪ Vertragliche Überbauungspflicht (Art. 8 PBG/SG)</li> <li>▪ Anordnung Überbauungspflicht bei Einzonung (Art. 8 PBG/SG)</li> <li>▪ Gesetzliche Überbauungspflicht (Art. 9 PBG/SG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Individuell</li> <li>▪ ≥ 5 Jahre</li> <li>▪ 8 Jahre nach Groberschliessung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kaufsrecht der Gemeinde</li> <li>▪ Änderung der Zonenzuweisung oder Kaufsrecht der Gemeinde</li> <li>▪ Gesetzliches Kaufrecht der Gemeinde (Art. 9 PBG/SG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedingte Umzonungen (Art. 8 PBG/SG)</li> <li>▪ Vertragliche Überbauungspflicht bei Umzonung (Art. 8 PBG/SG)</li> <li>▪ Anordnung Überbauungspflicht bei Umzonung (Art. 8 PBG/SG)</li> <li>▪ Gesetzliche Überbauungspflicht (Art. 9 PBG/SG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Individuell</li> <li>▪ ≥ 5 Jahre</li> <li>▪ 8 Jahre nach Groberschliessung oder 5 Jahre bei 10 Jahre alten Bauzonen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kaufsrecht der Gemeinde</li> <li>▪ Änderung der Zonenzuweisung oder Kaufsrecht der Gemeinde</li> <li>▪ Gesetzliches Kaufrecht der Gemeinde (Art. 9 PBG/SG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kommunale Schwerpunktzonen für bestimmte Flächen bei überwiegendem öffentl. Interesse, wenn Grundeigentümer von drei Vierteln der Flächen zustimmen. (Art. 39 PBG/SG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelfallbeurteilung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Enteignungsrecht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Enteignungsrecht bei Schwerpunktzonen (Art. 19 PBG/SG)</li> <li>▪ Gesetzliches Rückkaufrecht der Grundeigentümerinnen oder der Bauberechtigten nach Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts durch die Gemeinde, wenn das Grundstück nicht der Überbauung zugeführt wird. (Art. 10 PBG/SG)</li> </ul>
<b>Tessin</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les communes peuvent acquérir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si les conditions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la commune a le droit de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les communes peuvent acquérir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si les conditions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la commune a le droit de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les communes peuvent</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si les conditions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la commune a le</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un remaniement parcellaire est possible</li> </ul>

Grundstücke Bien-fonds										
	neu in die Bauzone eingezonte (Art. 15 RPG) mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			unüberbaute in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG) non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			überbaute in der bestehenden Bauzone construits en zone à bâtir			Besonderheiten Particularités
	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	
En vigueur depuis le 21.06.2011	contractuellement ou par voie d'expropriation des terrains à colloquer en zone à bâtir d'intérêt communal (art. 79ss LST-TI), pour laquelle elles établissent un règlement. Elles vendent ou cèdent en droit de superficie ces terrains pour un usage à titre de résidence principale ou pour un usage commercial.	ne sont pas respectées notamment les délais de constructions imposés	reprendre le terrain (art. 86)	contractuellement ou par voie d'expropriation des terrains à colloquer en zone à bâtir d'intérêt communal (art. 79ss LST-TI), pour laquelle elles établissent un règlement. Elles vendent ou cèdent en droit de superficie ces terrains pour un usage à titre de résidence principale ou pour un usage commercial.	ne sont pas respectées notamment les délais de constructions imposés	reprendre le terrain (art. 86)	acquérir contractuellement ou par voie d'expropriation des terrains à colloquer en zone à bâtir d'intérêt communal (art. 79ss LST-TI), pour laquelle elles établissent un règlement. Elles vendent ou cèdent en droit de superficie ces terrains pour un usage à titre de résidence principale ou pour un usage commercial.	ne sont pas respectées notamment les délais de constructions imposés	droit de reprendre le terrain (art. 86)	pour réaliser les buts du plan directeur (art. 77-78 LST-TI)
<b>Thurgau</b> In Kraft seit 01.01.2013	Vertragliche Vereinbarung mit Grundeigentümer (§ 71 PBG/TG) ▪ Kaufrechtsvertrag  ▪ Bauverpflichtungsvertrag  ▪ Vorkaufsvertrag	▪ Max. 10 Jahre (Art. 216a OR) ▪ individuell  ▪ Max. 25 Jahre (Art. 216a OR).	▪ Kaufrecht der Gemeinde  ▪ Vertragsstrafe bei Nichterfüllung ▪ Vorkaufsrecht der Gemeinde	Vertragliche Vereinbarung mit Grundeigentümer (§ 71 PBG/TG) ▪ Kaufrecht der Gemeinde  ▪ Bauverpflichtungsvertrag  ▪ Vorkaufsrecht	▪ Max. 10 Jahre (Art. 216a OR) ▪ individuell  ▪ Max. 25 Jahre (Art. 216a OR).	▪ Kaufrecht der Gemeinde  ▪ Vertragsstrafe bei Nichterfüllung ▪ Vorkaufsrecht der Gemeinde				
<b>Uri</b> In Kraft seit 01.01.2012	▪ Vertragliche Vereinbarung mit Grundeigentümer (Art. 20 PBG/UR)	▪ 5 - 10 Jahre	▪ Auszonung							
<b>Uri</b> (angenommen an Abstimmung vom 21.05.2017)	▪ Allgemeine Gesetzliche Überbauungspflicht (Art. 45a PBG/UR)  ▪ Vertragliche Überbauungspflicht abweichend von der gesetzlichen Überbauungspflicht (Art. 45b PBG/UR).	▪ 12 Jahre seit rechtskräftiger Einzonung  ▪ individuell	▪ Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse  ▪ individuell	▪ Allgemeine gesetzliche Überbauungspflicht (Art. 45a PBG/UR)  ▪ Vertragliche Überbauungspflicht abweichend von der gesetzlichen Überbauungspflicht (Art. 45b PBG/UR).	▪ 12 Jahre seit Inkrafttreten der Bestimmung  ▪ individuell	▪ Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse  ▪ individuell				
<b>Vaud</b> Projet du 07.10.2016 du Conseil d'État à l'attention du Grand Conseil	▪ Pour les mises en zone liées à un projet défini, le permis de construire doit être déposé dans les 3 ans après l'entrée en force de l'approbation (art. 51 al. 1 LATC-VD)	▪ 3 ans + 2 ans si la municipalité prolonge	▪ Retour automatique du terrain à l'affectation initiale	▪ Si un terrain est en dehors du territoire urbanisé et n'est pas nécessaire dans les 15 ans à venir la commune change son affectation (art. 51 al. 4 LACT- VD)	▪ 15 ans	▪ Changement d'affectation				
<b>Wallis</b> (angenommen an Abstimmung vom 21.5.2017)	▪ Vertragliche Vereinbarung mit Grundeigentümer (Art. 16 kRPG/VS)  ▪ Gesetzliche Verpflichtung zur Überbauung bei Neueinzonungen für einzelne Projekte (Art. 16a kRPG/VS)  ▪ Verpflichtung zur Überbauung durch Entscheid der Gemeinde bei öffentl. Interesse und falls es das kommunale Bau- und Zonenreglement vorsieht (Art. 16b Abs. 1 kRPG/VS)	▪ Individuell  ▪ 5 Jahre seit Inkrafttreten der Genehmigung des Nutzungsplans  ▪ ≥ 10 Jahre	▪ individuell  ▪ Zuführung der ursprünglichen Nutzung des Grundstücks (Art. 16a kRPG/VS)  ▪ Kaufrecht der Gemeinde (evtl. Kanton) oder Auszonung (Art.16c Abs. 1 und 2 kRPG/VS)	▪ Vertragliche Vereinbarung mit Grundeigentümer (Art. 16 kRPG/VS)  ▪ Verpflichtung zur Überbauung durch Entscheid der Gemeinde bei öffentl. Interesse und falls es das kommunale Bau- und Zonenreglement vorsieht (Art. 16b Abs. 2 kRPG/VS)	▪ Individuell  ▪ ≥ 10 Jahre	▪ Individuell  ▪ Kaufsrecht der Gemeinde oder des Kantons Auszonung (Art. 16c Abs. 3 kRPG/VS)	▪ Entwicklungsperimeter im Sondernutzungsplan zwecks Erneuerung bestehender Bauten mit Enteignungsrecht der Gemeinde. Verträge mit Eigentümer möglich, um die Enteignung zu vermeiden. (Art. 12bis kRPG/VS)	▪ individuell	▪ Enteignungsrecht	▪ Bei Grundstücken, die der kantonale Richtplan als Standorte kantonaler Bedeutung anerkennt, kann der Kanton das Kaufrecht geltend machen, falls die Gemeinde davon keinen Gebrauch gemacht hat (Art. 16c Abs. 2 kRPG).
<b>Valais</b>	▪ Les communes peuvent conclure	▪ Individuel	▪ individuel	▪ Les communes peuvent conclure	▪ Individuel	▪ individuel	▪ En vue de renouveler le bâti	▪ individuel	▪ Droit d'expropriation	▪ Pour les terrains affectés à des sites

Grundstücke Bien-fonds										
	neu in die Bauzone eingezonte (Art. 15 RPG) mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			unüberbaute in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG) non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			überbaute in der bestehenden Bauzone construits en zone à bâtir			Besonderheiten Particularités
	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	Mittel Moyen	Frist Délai	Sanktion Sanction	
(accepté en votation le 21.05.2017)	des contrats avec les propriétaires pour rendre les terrains disponibles (art. 16 LcAT-VS)  ▪ Mise en zone pour un projet particulier (art. 16a LcAT-VS)  ▪ La commune peut obliger un propriétaire à construire un terrain non construit ou sous-utilisé si l'intérêt public le justifie et que le règlement communal des constructions et des zones le prévoit (art. 16b LcAT-VS)	▪ 5 ans dès l'entrée en force de la décision d'homologation du plan d'affectation des zones  ▪ ≥ 10 ans	▪ Le terrain retourne automatiquement à son affectation initiale (art.16a LcAT-VS)  ▪ Droit d'emption de la commune et éventuellement du canton (art. 16c al. 1 et 2 LcAT-VS) ou déclassement	des contrats avec les propriétaires pour rendre les terrains disponibles (art. 16 LcAT-VS)  ▪ La commune peut obliger un propriétaire à construire un terrain non construit ou sous-utilisé si l'intérêt public le justifie et que le règlement communal des constructions et des zones le prévoit (art. 16b LcAT-VS)	▪ ≥ 10 ans	▪ Droit d'emption de la commune et éventuellement du canton (art. 16c al. 1 et 2 LcAT-VS) ou déclassement	ou de restructurer un ensemble bâti, la commune peut adopter un plan d'affectation spécial définissant un périmètre de développement. La commune a un droit d'exprop. sur les surfaces contenues dans ce périmètre. Des contrats peuvent être conclus avec les propriétaires afin d'éviter des expropriations (art. 12bis LcAT-VS)			d'importance cantonale reconnus par le plan directeur cantonal, le canton peut exercer ce droit d'emption, si la commune n'en a pas fait usage (art. 16c al. 2 LcAT-VS)  ▪ Le remembrement de terrains peut être utilisé pour assurer la conformité des zones à bâtir aux dispositions de l'article 15 LAT (art. 17 al. 1 <sup>bis</sup> )
<b>Zug</b> (Antrag Regierungsrat an Kantonsrat 11.4.2017)	▪ Verwaltungsrechtlicher Vertrag mit Versprechen zur Überbauung (§ 52e E-PBG/ZG)	▪ individuell	▪ Auszonung, oder ▪ Kaufrecht der Gemeinde	▪ Gesetzliche Überbauungspflicht (Art. 52f E-PBG/ZG)	▪ 15 Jahre seit Inkrafttreten der Bestimmung und mindestens 10 Jahre seit Baureife	▪ Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse	▪ Baulandumlegung mit Möglichkeiten der Bauverpflichtung nach Neuverteilung sog. „Gebietsverdichtung“ (§ 48 E-PBG/ZG ff. )		▪ Enteignungsrecht	▪ § 53 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Bst. e E-PBG/ZG Kanton und Gemeinden besitzen für öffentl. und im öffentl. Interesse liegende Zwecke das Enteignungsrecht. Dies kann z.B. geltend gemacht werden wenn Grundeigentümer sich im Gebietsverdichtungsverfahren weigern, Hand zu bieten für eine Neuüberbauung. Voraussetzung ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Bauverpflichtung.
<b>Zürich</b> In Kraft seit 01.02.1992							Gebietssanierung als erweit. Form des Quartierplanverfahrens: ▪ wenn bestehende Überbauungen zu den Zielen der BZO im starken Missverhältnis stehen und dadurch die erwünschte Entwicklung erheblich gefährden, oder ▪ wenn eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung vorliegt, oder ▪ wenn Überbauungen hinsichtlich der Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung, der Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung erhebliche Missstände aufweisen (§§ 186 ff. PBG/ZH)			▪ Der Kanton Zürich verzichtet auf eine zusätzliche Regelung zur Förderung der Verfügbarkeit von neu eingezontem oder bereits bestehendem Bauland. Im Kanton Zürich führe der hohe Marktdruck in der Regel dazu, dass baureife Parzellen überbaut werden (Medienmitteilung 25.5.2016)