

Gesetzesbestimmungen zur Baulandmobilisierung Stand 26.4.2024

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 bebaubares Bauland haben. Neue Einzonungen dürfen sie aber trotzdem keine vornehmen. Viele Kantone haben bereits früher Massnahmen zur Baulandverflüssigung in ihren Bau- und Planungsgesetzen getroffen. Das revidierte RPG enthält mit Artikel 15a eine ausdrückliche Bestimmung zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland.

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 bebaute 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. Auch der Kanton Wallis sieht vor, dass im Entwicklungserimeter und im 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-Landschaft.....	3
Kanton Basel-Stadt.....	4
Kanton Bern.....	7
Kanton Freiburg.....	9
Kanton Genf	10
Kanton Glarus.....	13
Kanton Graubünden	14
Kanton Jura	16
Kanton Luzern	17
Kanton Neuenburg.....	18
Kanton Nidwalden.....	20
Kanton Obwalden.....	21
Kanton Schaffhausen	21
Kanton Schwyz.....	22
Kanton Solothurn.....	23
Kanton St. Gallen	23
Kanton Tessin.....	26
Kanton Thurgau.....	28
Kanton Uri	28
Kanton Waadt.....	29
Kanton Wallis.....	30

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

Kanton Zug	31
Kanton Zürich	32
Literaturhinweise	36

Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft

Kanton Aargau

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG/AG, SAR 713.100) vom 19.01.1993

Stand 1.7.2024

§ 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)

Stand 1.1.2019

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)

Stand 1.5.2022

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

Stand 25.10.2021

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 Standeskommission regelt für die Kommission und das Verfahren das Erforderliche.

Kanton Basel-Landschaft

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

Stand 1.1.2024

§ 18 RBG/BL – Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)

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

§ 52b RBG/BL – b Baulandverflüssigung

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

² Für die Überbauung innert der angesetzten Frist können die Gemeinden einen Nutzungsbonus gewähren.

³ Wird das Grundstück innert der von der Gemeinde angesetzten Frist nicht zu mindestens 50% der maximal zulässigen Nutzung zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einmalig einen Flächenbeitrag von CHF 20.-/m² bis CHF 100.-/m² für die unbebaute Fläche des Grundstücks.

⁴ Der erhobene Flächenbeitrag gemäss Abs. 3 wird im Falle einer Überbauung des Grundstücks zu mindestens 50% der maximal zulässigen Nutzung:

- a. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung innert einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt;
- b. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung nach einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt, wobei für jedes Jahr nach dieser Frist der verrechenbare Flächenbeitrag um 10 % des Werts des erhobenen Flächenbeitrags reduziert wird.

⁵ Die Gemeinden:

- a. regeln in den Zonenvorschriften die Details zu Abs. 2 und, wenn Flächenbeiträge von mehr als CHF 20.-/m² erhoben werden sollen, zu Abs. 3;
- b. äufnen mit den Flächenbeiträgen einen Fonds, der zweckgebunden im Sinne von Abs. 4 zu verwenden ist.

§ 52c RBG/BL – Hochhäuser

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

² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat.

³ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern.

§ 52d RBG/BL – Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus

¹ Für projektbezogene, betriebsnotwendige Erweiterungen von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben können Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.

² Erfolgt eine Neueinzonung im Sinne von Abs. 1, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden

³ Werden die Bedingungen gemäss Abs. 2 nicht eingehalten, wird das Baugesuch rechtskräftig abgewiesen oder erlischt die Baubewilligung, so fällt das neu eingezonte Land ohne Zonenplanrevision automatisch in die frühere Zone zurück, ohne dass irgendwelche Entschädigungsansprüche gegenüber dem Gemeinwesen

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

geltend gemacht werden können. Der Rückfall in die frühere Zone ist vom Gemeinderat gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.

Kanton Basel-Stadt

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

Stand 1.8.2022

7. Kapitel: Bodenordnung - 7.A. Landumlegung

§ 128. BPG/BS – 7.A.I. Zweck

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.

§ 129. BPG/BS – 7.A.II. Einleitung

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

§ 130. BPG/BS – III.1. Festsetzung

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

§ 131. BPG/BS – 2.a) Umlegungsbann

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.

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

- 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.

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

- 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**§ 134. BPG/BS – V.1. Allgemeines**

- 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.

§ 135. BPG/BS V.2. Bauten

- 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.

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

- 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.

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

- 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. Eingebrachte Allmendflächen****§ 138. BPG/BS – 1.a) Bei Zuteilung nach Flächen**

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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.

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

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

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

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.

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

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.

§ 142. BPG/BS – A.VIII. Planaufgabe

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.

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

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.

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

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

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.

§ 145. BPG/BS – A.XI. Nutzungspflicht

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 Kaufrecht 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)**

Stand 1.4.2023

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 Grundstücksverhältnissen, 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. *

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),

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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 Direktion für Inneres und Justiz 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 Verkehrswerts, 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;

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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)

Stand 1.3.2024

2.4.2.3.1 Bau- und Spezialzonen

Art. 44 RPBG/FR

...

Art. 45 RPBG/FR – Projektbezogene Einzonung

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.

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 – Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung

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

²⁻³ ...

Art. 46a RPBG/FR – Baupflicht – Grundsätze

¹ Die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke müssen innert zwölf Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids gemäss ihrer Nutzungsbestimmung überbaut und verwendet werden. Diese Vorschrift gilt auch für unüberbaute Grundstücke, deren Zuweisung zur Bauzone im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung beibehalten wird.

² Wenn die Grundstücke innert der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut und gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden, verfügt die zuständige Behörde über ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert über die gesamte oder einen Teil der betroffenen Fläche.

³ Die zuständige Behörde gemäss Absatz 2 ist der Staat für die Grundstücke, die den Arbeitszonen von kantonalen Bedeutung zugewiesen und vom kantonalen Richtplan als solche anerkannt werden, beziehungsweise die Gemeinde für die anderen Grundstücke in der Bauzone.

⁴ Die Gemeinden und der Staat können das Kaufsrecht nach Absatz 3 subsidiär ausüben.

⁵ Wenn die von der Behörde erworbenen Grundstücke an Dritte veräussert werden, wird ein Rückkaufsrecht zugunsten der Behörde mit einer vertraglichen Pflicht zur Überbauung innert einer festgelegten Frist gebildet.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

⁶ Wenn die Grundstücke nicht innerhalb von fünfzehn Jahren ab Rechtskraft des Genehmigungsentscheids überbaut und gemäss ihrer Nutzungsbestimmung verwendet werden, überprüft die Gemeinde, ob ihre Be-lassung in der Zone zweckmässig ist.

Art. 46b RPBG/FR – Baupflicht – Ausübung des Kaufsrechts

¹ Wenn die zuständige Behörde gemäss Artikel 46a Abs. 3 und 4 ihr Kaufsrecht ausüben möchte, trifft sie eine Verfügung, die auf ein überwiegendes öffentliches Interesse gestützt werden muss.

² Die zuständige Behörde gemäss Artikel 46a Abs. 3 und 4 muss in ihrer Verfügung:

- a) nachweisen, dass die Überbauung des betroffenen Grundstücks eine besondere strategische Bedeu-tung für die Entwicklung des Kantons beziehungsweise der Region oder der Gemeinde aufweist;
- b) nachweisen, dass der Erwerb das zweckmässigste Mittel zur Erreichung der im kantonalen Richtplan beziehungsweise im regionalen Richtplan oder im Zonennutzungsplan festgelegten Ziele ist;
- c) eine vollumfängliche Abwägung der vorliegenden Interessen vornehmen;
- d) den Kaufpreis des Grundstücks zum Marktwert festlegen.

³ Die von den Gemeinden getroffenen Verfügungen sind mit Beschwerde beim Oberamt anfechtbar. Die Verfügungen des Staates sind beim Kantonsgericht anfechtbar.

Art. 47 RPBG/FR – Verzicht auf eine Auszonung

¹ Die Grundeigentümerschaft kann innerhalb von 30 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids zur Auszonung ihres Baugrundstücks in eine unbebaubare Zone beim Enteignungsgericht ein allfälliges Entschädigungs-gesuch wegen materieller Enteignung einreichen.

² Wenn die Gemeinde gerichtlich verpflichtet wird, die Eigentümerschaft wegen materieller Enteignung zu entschädigen, so kann sie nach Anhören der betroffenen Eigentümerschaft die Auszonung widerrufen und die Wiedereinzonung in die vorherige Zone verfügen. Im Übrigen ist Artikel 115 anwendbar.

³ Die gleichzeitig mit der Auszonung eingezonten Grundstücke gehören so lange zu einer Planungszone, als die Auszonung nach Absatz 2 nicht endgültig ist.

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)

Stand 1.1.2024

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

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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)

Stand 3.9.2019

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;
- 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 à l'office du 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 interpellier 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 à l'office du 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 à l'office du 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 de l'office 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

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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)

Stand 1.7.2023

Art. 32a 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) 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 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.

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)

Stand 1.4.2019

4.1.1. Boden- und Baulandpolitik

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

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

4.1.2. Baulandmobilisierung

Art. 19a KRG/GR – Massnahmen im Allgemeinen

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

² Dazu gehören insbesondere:

1. Folgeplanungen (Art. 46 und Art. 51 ff.);
2. die Erschliessung (Art. 58 ff.);
3. die Landumlegung (Art. 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 Artikel 19h.

Art. 19b KRG/GR – Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

¹ Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer bestimmten Frist von maximal zehn Jahren überbaut werden und dass der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht eingeräumt wird.

Art. 19c KRG/GR – Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

¹ Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen.

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

³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft ist. Bei Überbauungen mit Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Bauverpflichtung während längstens zehn Jahren bereits bei einem Überbauungsgrad von wenigstens 50 Prozent als erfüllt betrachten, wenn triftige Gründe für die Unternutzung vorliegen.

⁴ Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder aus sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

Art. 19d KRG/GR – 2. Kaufrecht der Gemeinde

¹ Kommen Grundeigentümerinnen oder 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 öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

³ Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden. Die Bestimmungen über das Rückforderungsrecht in der kantonalen Enteignungsgesetzgebung gelten sinngemäss.

⁴ Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand in eigener Kompetenz. Weiterveräusserungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen.

⁵ Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen.

Art. 19e KRG/GR – 3. Entlassung aus der Bauzone

¹ Der Gemeindevorstand kann bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist.

² Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u.

Art. 19f KRG/GR – 4. Weitere Massnahmen

¹ Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabebesätze und dergleichen.

Art. 19g KRG/GR – Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

¹ Die Gemeinden können im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, so insbesondere:

1. für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile;
2. zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen.

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

³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

⁴ Für die Fristeinholung gilt Artikel 19c Absatz 4.

⁵ Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis Artikel 19f.

Art. 19h KRG/GR – Befristete Einzonung

¹ Die Gemeinde kann Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

² Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

³ Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Einzonung, die Umzonung oder die Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u. Bei Differenzen über die Fristeneinhaltung erlässt der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen eine 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 du 25 juin 1987 (LCAT/JU, RSJU 701.1)

Stand 1.1.2016

Art. 45a 1^{bis} LCAT/JU – Politique foncière des commune

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 brut minimal d'utilisation du sol, conformément aux règles fixées dans la planification directrice cantonale.

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

^{2quater} Les communes peuvent prévoir un indice brut 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 brut minimal d'utilisation du sol sur chacune des parcelles ou, globalement, sur l'ensemble du périmètre.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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)

Stand 1.1.2021

§ 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)**

Stand 22.1.2024

Art. 32a LCAT/NE – Libération de servitudes

¹ La 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.

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

Zone à bâtir**Art. 47 LCAT/NE – a) définition et délimitation**

¹ La zone à bâtir distingue différentes zones destinées notamment à l'habitat, aux activités économiques, aux sports et aux espaces verts ainsi que celles dédiées aux activités d'utilité publique.

² Elle comprend les terrains propres à la construction qui:

- a) sont déjà largement occupés par des bâtiments;
- b) seront nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir.

³ Les terrains de cette zone sont déjà équipés par la commune ou le seront au plus tard lors de leur construction, dans le délai prévu par le programme d'équipement.

Art. 47a LCAT/NE – b) disponibilité

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

² La 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.

³ Pour 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 LCAT/NE – Obligation de construire et droits d'emption légaux

¹ La 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 secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation ou à un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres q et r, de la présente loi et qui ne sont pas utilisés conformément à leur affectation:

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

- a) dans les 10 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique ou un secteur communal 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.

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

³ Le Conseil d'Etat 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.

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

⁵ Lorsque 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.

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

Art. 47c LCAT/NE – Droits de préemption légaux

¹ Dès l'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal ou un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres q et r, de la présente loi, la commune dispose 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.

² Le canton dispose du même droit si la commune ne l'exerce pas.

³ Ce droit est mentionné au registre foncier à la demande du service avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'Etat.

⁴ Le conservateur du registre foncier doit mettre la commune et le canton en mesure d'exercer leur droit de préemption.

⁵ Ce dernier prend fin si la commune et le canton n'ont pas décidé d'en faire usage dans un délai venant à échéance 60 jours dès la connaissance de l'aliénation.

Art. 47d LCAT/NE – Obligation de construire et droits d'emption contractuels

¹ La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif prévoyant une obligation de construire dans un délai maximum de 10 ans, ainsi que 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.

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

³ Le 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 LCAT/NE – Mise en zone pour un projet particulier

¹ Toute 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 l'exécution du projet commence dans les 2 ans dès l'entrée en vigueur de la modification du plan communal d'affectation des zones.

² Le canton peut prolonger ce délai pour de justes motifs et après coordination avec la commune pour la validité du permis de construire.

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

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

⁴ La 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.

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 communaux d'affectation des zones 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 Après avoir mis en demeure la commune d'entreprendre la procédure d'expropriation, le canton peut l'exercer à sa place.

³ Les biens-fonds appartenant à l'Etat ne peuvent pas faire l'objet d'une expropriation.

⁴ Les cas prévus à l'article 47b de la présente loi 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) et sont des cas particuliers d'expropriation formelle auxquels les conditions générales des articles 86, alinéa 1, et 87, alinéas 1 et 2, ne s'appliquent pas.

Kanton Nidwalden

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 21. Mai 2014 (Planungs- und Baugesetz, PBG/NW, NG 611.1)

Stand 1.1.2023

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 Bauzonkapazitäten 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)

Stand 1.9.2020

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 Schaffhausen

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

Stand 1.1.2023

III. Zonenplan

Art. 8 BauG/SH – 1- Allgemeines

¹ Mit dem Zonenplan unterteilen die Gemeinden ihr Gebiet durch das Ausscheiden von Bauzonen und Landwirtschaftszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet und legen die erforderlichen Schutzzonen fest.

² Neben diesen und den nachstehend umschriebenen Zonen können weitere Nutzungszonen festgelegt werden.

³ Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Grossprojekten 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 einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

⁴ Die Gemeinden sind verpflichtet, die Geodaten im Planungsbereich digital so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen entsprechen. Die Gemeinden können Erweiterungen vorsehen.

⁵ Die Geodaten im Planungsbereich sind stets digital verfügbar zu halten und rechtsgültige Änderungen sind unverzüglich nachzuführen.

Ic. Bauverpflichtung und Kaufrecht**Art. 29a BauG/SH – 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 BauG/SH – 2. Überbauungsverpflichtung und gesetzliches 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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern 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.

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

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

Stand 1.3.2024

1. Verfügbarkeit von Bauland**§ 36a PBG/SZ – 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 Grundstückes 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.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

§ 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 Auszonung beantragen.

Steuergesetz vom 9. Februar 2000 (StG/SZ, SRSZ 21.10)

Stand: 1.1.2022

§ 42 Steuergesetz (StG/SZ) – Verkehrswertbesteuerung von landwirtschaftlich genutztem Bauland

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)

Stand 1.7.2018

§ 26^{bis} PBG/SO – Vertragliche Bauverpflichtung

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

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

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

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

Kanton St. Gallen

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05.07.2016 (PBG/SG, sGS 731.1)

Stand 1.3.2023

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. 9 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.

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 Nutzungsart und die Grenzabstände an den Zonengrenzen fest;
- b) kann im Rahmennutzungsplan weitere Massangaben für Hauptbauten nach Art. 79 dieses Erlasses festlegen.

³ Für Schwerpunktzonen besteht abweichend von Art. 7 Abs. 3 Bst. c dieses Erlasses eine unbefristete Pflicht zum Erlass von Sondernutzungsplänen.

⁴ Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan eine andere Zonenart nach Art. 12 ff. dieses Erlasses festlegen, die auf Bauvorhaben im betroffenen Gebiet bis zum Vorliegen des Sondernutzungsplans nach Abs. 3 dieser Bestimmung Anwendung findet.

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.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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/TI) del 21 giugno 2011 (RS-TI 701.100)

Stand 3.5.2024

TITOLO III

Strumenti di politica fondiaria e promozionale

Capitolo primo

Contratti

Art. 76 LST/TI – Contratti di diritto pubblico

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

Art. 77 LST/TI – Definizione e scopo

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.

Art. 78 LST/TI – Procedura

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

Art. 79 LST/TI – Acquisizione di terreni

¹ Cantone e Comuni possono acquistare terreni da destinare ad uso pubblico o a scopi d'interesse pubblico.

² Il Cantone può concedere ai Comuni un contributo per l'acquisto e la sistemazione di terreni lungo le rive dei laghi e dei fiumi, da destinare a uso pubblico.

³ Il contributo può ammontare:

- a) al massimo al 70% delle spese per l'acquisto di terreni destinati alla realizzazione o al completamento di passeggiate o sentieri a lago definiti dal piano direttore;
- b) al massimo al 50% negli altri casi.

⁴ Le condizioni del contributo cantonale sono stabilite all'art. 116.

Zona edificabile d'interesse comunale

Art. 80 LST/TI – a) definizione e scopo

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.

Art. 81 LST/TI – b) acquisizione

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

Art. 82 LST/TI – c) assegnazione di terreni destinati alla residenza primaria

¹ 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.

Art. 83 LST/TI – d) assegnazione di terreni destinati ad aziende

¹ 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.

Art. 84 LST/TI – e) estensione della cerchia degli assegnatari

¹ 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.

Art. 85 LST/TI – f) forma e prezzo di assegnazione

¹ 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 26.4.2024)

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.

Art. 86 LST/TI - g) diritto di recupera e di prelazione

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.

Art. 87 LST/TI - h) regolamento della zona edificabile d'interesse comunale

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

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

Stand 1.4.2022

§ 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)

Stand: 1.1.2022

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.

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.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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 Waadt

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

Stand 1.10.2020

Art. 52 LATC/VD – Disponibilité des terrains

¹ La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.

² Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :

- a. soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini 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 et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;
- b. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;
- c. conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

³ 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.

⁴ Si des mesures fiscales sont appliquées par la commune au sens de l'alinéa 2, lettre b, le propriétaire, qui serait responsable de la non-construction de sa parcelle, doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné, déterminée par une estimation datant de 5 ans au plus. Cette taxe est perçue dès la première année à l'échéance du délai de construction et correspond à 1% de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0,5% les années suivantes. Le taux ne pourra excéder 5% de la valeur fiscale.

⁵ Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier date de plus de 5 ans, la commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles.

⁶ La taxe est prélevée par les communes. Le produit de la taxe est affecté aux mesures en relation avec l'aménagement du territoire communal.

⁷ La taxe est due par le propriétaire de l'immeuble ; en cas de transfert, elle est due par l'acquéreur et peut faire l'objet d'une charge foncière annotée au Registre foncier, ainsi que, en cas de non-paiement, d'une garantie sous forme d'hypothèque légale.

⁸ La taxe prévue au présent article peut être invoquée à titre d'impenses dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers (art. 70 de la loi sur les impôts directs cantonaux).

⁹ La taxe cesse d'être exigible dès le premier jour de l'enquête publique du projet.

¹⁰ Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'article 118, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception.

Kanton Wallis

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

Stand 15.04.2019

Art. 12a kRPG/VS – Entwicklungssperimeter

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

² Innerhalb dieses Entwicklungssperimeters 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 Entwicklungssperimeters 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 Siedlungssperimeters 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 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 Zug**BGS 721.11 - Planungs- und Baugesetz vom 26.11.1998 (PBG/ZG, BGS 721.11)**

Stand 19.10.2021

7a.2. Förderung der Verfügbarkeit von Bauland**§ 52e 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.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

§ 52f PBG/ZG – Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands

¹ Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht 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.

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 ausüben

- a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;
- b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.

³ Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn

- a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und
- b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.

⁴ Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.

⁵ Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

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

Die Gebietssanierung – Voraussetzungen (Fassung in Kraft seit 1.2.1992)

Stand 1.4.2024

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.

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.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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

§ 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.

§ 197 PBG/ZH – I. Bewertungsstab

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.

Regelungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024)

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.

Literaturhinweise

- ANTONIAZZA YANNICK, Die Baupflicht, Dissertation Universität Zürich, 2008, Schulthess Juristische Medien
- DUPASQUIER CHRISTA PERREGAUX, Baulandhortung, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 4/2017, S. 4 ff.
- HUSER MEINRAD, Baubeschränkungen und Verdichtung, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 4/2016
- STRAUMANN ANNEMARIE, Siedlungen hochwertig verdichten, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 3/2015
- DUPASQUIER CHRISTA PERREGAUX / BÜHLMANN LUKAS, Rechtliche Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung in den Kantonen und Gemeinden, Wege zur Umsetzung von Art. 15a RPG, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 5/2013
- SPORI NIKLAUS, Brennpunkte der kantonalen Bau- und Planungsgesetzgebung, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2009