

Baulandmobilisierung - Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 26.4.2024)

Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft - Bestimmungen in Erarbeitung

Kanton	Besonderheiten	neu in die Bauzone eingezonte Grundstücke (Art. 15 RPG)			unbebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG)			bebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone		
		Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion
Aargau Stand 1.1.2022	<ul style="list-style-type: none"> Lenkungsabgabe als Sanktion bei Fristablauf 	<ul style="list-style-type: none"> Einzonungen mit Fristansetzung für die Überbauung (§ 28i BauG/AG) Bedingte Ein- oder Umzonungen für Projekte im übergeordneten Interesse (§ 15a BauG/AG) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> nach Mahnung und nach unbenutztem Ablauf der Frist, sowie bei andauernder Verletzung der Baupflicht jährliche Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrsvertragswerts (§ 28j BauG/AG) entschädigungsloses Dahinfallen der Ein- und Umzonungen, wenn Projekte innert Frist nicht fertiggestellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde kann Frist für Überbauung festlegen bei öffentl. Interesse. Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden (§ 28i BauG/AG). 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> nach Mahnung und unbenutztem Ablauf der Frist, sowie bei andauernder Verletzung der Baupflicht jährliche, Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrsvertragswerts (§ 28j BauG/AG) 			
Appenzell - Ausserrhode Stand 1.1.2019		<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Vereinbarung Bedingte Einzonungen Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland entschädigungslose Planänderung vereinbaren (Art. 56 BauG/AR) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Kaufrecht der Gemeinde Planänderung fällt entschädigungslos dahin 	<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Vereinbarung Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Kaufrecht der Gemeinde 			
Appenzell - Innerrhoden Stand 1.5.2022		<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Bauverpflichtung (Art. 49 BauG/Al) Einzonungen mit Fristansetzung für Überbauung (§ 49a BauG/Al) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell 8 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell Gesetzl. Kaufrecht des Bezirks 	<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Vereinbarungen (Art. 49 BauG/Al) Umzonungen mit Fristansetzung und Überbauungspflicht für bestehende Bauzonen bei Eintrag im Zonenplan (Art. 49a BauG/Al) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell 8 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell Gesetzl. Kaufrecht des Bezirks 			
Basel - Landschaft Stand 1.1.2024	<ul style="list-style-type: none"> Flächenbeitrag für unbebaute Flächen nach Fristablauf bei bereits eingezonten Grundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> Bedingte projektbezogene Einzonungen für Gewerbe- und Industriebetriebe (§ 52d RBG/BL) 	<ul style="list-style-type: none"> Baugesuch innert 2 Jahren 	<ul style="list-style-type: none"> entschädigungsloses Dahinfallen der Einzonung, wenn Frist nicht eingehalten 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde kann für Grundstücke, die seit 10 Jahren erschlossen in der Bauzone liegen eine Frist zur Überbauung setzen (§ 52b RBG/BL) Gemeinden können im Zonenplan Mindestnutzung festlegen (§ 18 Abs. 4^{bis} RBG/BL) 	<ul style="list-style-type: none"> 5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Wenn innerhalb Frist nicht zu 50% überbaut, wird ein Flächenbeitrag erhoben. 			
Basel-Stadt Stand 1.8.2022		<ul style="list-style-type: none"> Landumlegung (§ 128 ff. PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> Regierungs- oder Gemeinderat bestimmt zumutbare Frist (§ 145 PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Kaufrecht des Gemeinwesens (§ 145 PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> Landumlegung (§ 128 ff. PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> Regierungs- oder Gemeinderat bestimmt zumutbare Frist (§ 145 PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Kaufrecht des Gemeinwesens (§ 145 PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> Landumlegung (§ 128 ff. PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> Regierungs- oder Gemeinderat bestimmt zumutbare Frist (§ 145 PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Kaufrecht des Gemeinwesens (§ 145 PBG/BS)
Bern Stand 1.4.2023	<ul style="list-style-type: none"> Lenkungsabgabe als Sanktion bei Fristablauf ; im ersten Jahr ein Prozent des Verkehrswerts, im zweiten Jahr zwei Prozent des Verkehrswerts usw., ab dem fünften Jahr fünf Prozent des Verkehrswerts 	<ul style="list-style-type: none"> Art. 126a BauG/BE sieht verschiedene Massnahmen vor: <ul style="list-style-type: none"> Baulandumlegung (Art. 119 ff.) Vertragl. Bauverpflichtung (Art. 126b BauG/BE) Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG/BE) Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d BauG/BE) 	<ul style="list-style-type: none"> individuell Gemeinde setzt eine Frist 5 - 15 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde und des Kantons Entschädigungslose Zuordnung zur LWZ jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe 				<ul style="list-style-type: none"> Altstadt- oder Quartiersanierung (Art. 119 ff; Art. 128 f. BauG/BE) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell 	<ul style="list-style-type: none"> Enteignungsrecht (Art. 128 Abs. 1 Bst. d BauG/BE)

Kanton	Besonderheiten	neu in die Bauzone eingezonte Grundstücke (Art. 15 RPG)			unbebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG)			bebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone		
		Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion
Freiburg Stand 1.3.2024		<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Überbauungspflicht (Art. 48 RPGB/FR) Grundsätzliche gesetzl. Baupflicht (Art. 46a RPGB/FR) Neueinzonungen zur Verwirklichung eines Grossprojekts ohne Gesamtrevision des Ortsplans unter Bedingung, (Art. 45 RPBG/FR) 	<ul style="list-style-type: none"> individuell 12 Jahre ab Rechtskraft Genehmigungsentscheid Abschluss Rohbauarbeiten 5 Jahre ab Genehmigungsentscheid 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde Kaufrecht des Gemeinwesens Bei Verstreichen von 15 Jahren ab Rechtskraft prüft Gemeinwesen, ob Belassung in Zone zweckmässig ist. mögliche Auszonung 	<ul style="list-style-type: none"> Grundsätzliche gesetzl. Baupflicht für Parzellen, die im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung in der Bauzone behalten werden (Art. 46a RPGB/FR) 	<ul style="list-style-type: none"> 12 Jahre ab Rechtskraft Genehmigungsentscheid 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht des Gemeinwesens Bei Verstreichen von 15 Jahren ab Rechtskraft prüft Gemeinwesen, ob Belassung in Zone zweckmässig ist. 			
Genf Stand 1.1.2024		<ul style="list-style-type: none"> Für künftige Entwicklungszonen, die Landwirtschaftszonen überlagern, ist ein Quartierplanverfahren vorgeschrieben. Erst nach Verabschiedung des QP wird die Zone zu einer Bauzone (Art. 18 Abs. 2 LAT/GE). Das kantonale Gesetz gibt nicht vor, wie die rechtliche Verfügbarkeit im QP-Perimeter geregelt werden soll. Die Verfügbarkeit wird im Einzelfall durch die Bestimmungen des Sondernutzungsplans (QP) geregelt. 	<ul style="list-style-type: none"> Z.B. 10 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit um 5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Enteignung 	<ul style="list-style-type: none"> Kanton und Gemeinden haben gesetzl. Vorkauf- und Enteignungsrechte für den gemeinnützigen Wohnungsbau. (Art. 2 LGL/GE) Der Kanton und die Gemeinden können das Land, das sie für den sozialen Wohnungsbau benötigen durch Enteignung erwerben, wenn sie kein eigenes Land haben und der Eigentümer nicht innerhalb von 5 Jahren nach Annahme des Plans selbst öffentliche Wohnungen baut (Art. 7 und 8 LGL-GE). Für die Baulandmobilisierung von Grundstücken, die sich in einer industriellen Entwicklungszone oder einer gemischten Entwicklungszone befinden, besteht ein Spezialgesetz (LZIAM/GE). 	<ul style="list-style-type: none"> individuell 5 Jahre 5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Vorkaufs- und Enteignungsrecht Enteignungsrecht Enteignungsrecht (Art. 8 LZIAM/GE) Vorkaufrecht (Art. 10 LZIAM/GE) Rückkaufsrecht, wenn der Käufer nicht innerhalb von 5 Jahren nach der Übernahme des Grundstücks ein Projekt realisiert hat (Art. 13 LZIAM/GE). 	<ul style="list-style-type: none"> Kanton und Gemeinden haben gesetzl. Vorkaufs- und Enteignungsrechte für den gemeinnützigen Wohnungsbau Vgl. BGer-Urteil 1C_86/2015 und 1C_87/2015 vom 20.4.2016 (Grand-Saconnex GE): Das Vorkaufsrecht der Art. 3 ff. LGL/GE kann auch auf bereits bebaute Grundstücke angewendet werden. Für die Baulandmobilisierung von Grundstücke, die sich in einer industriellen Entwicklungszone oder einer gemischten Entwicklungszone befinden, besteht ein Spezialgesetz (LZIAM/GE).. 	<ul style="list-style-type: none"> individuell 5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Vorkaufs- und Enteignungsrecht Enteignungsrecht (Art. 8 LZIAM/GE) Vorkaufrecht (Art. 10 LZIAM/GE) Rückkaufsrecht, wenn Käufer nicht innerhalb 5 Jahre nach der Übernahme des Grundstücks ein Projekt realisiert hat (Art. 13 LZIAM/GE)
Glarus Stand 1.7.2023		<ul style="list-style-type: none"> Gemeinden können im Zonenplan die strategischen und im öffentl. Interesse liegenden Bauzonen bezeichnen, die überbaut werden müssen. (Art. 33a RBG/GL) Vertragl. Überbauungspflicht (Art. 33 RBG/GL) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Jahre Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinden können im Zonenplan die strategischen und im öffentl. Interesse liegenden Bauzonen bezeichnen, die überbaut werden müssen. (Art. 33a E-RBG/GL) Vertragl. Überbauungspflicht (Art. 33 RBG/GL) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Jahre Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse 	<ul style="list-style-type: none"> Bedingte Zonenplanänderungen Verknüpfung der Zonenplanänderung mit Bedingungen z.B. der Pflicht innert bestimmter Frist zu überbauen (Art. 32a RBG/GL) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde erlässt Feststellungsbeschluss über den Eintritt oder das Ausbleiben einer Bedingung Boden fällt von Gesetzes wegen in die vorherige Zone zurück.
Graubünden Stand 1.4.2019		<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinden treffen [...] Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens (Art. 19 KRG/GR) Rahmenvoraussetzungen durch Gemeinden Art. 19a KRG/GR z.B. durch: <ul style="list-style-type: none"> Folgeplanungen (Art. 45, 51ff.) Erschliessung (Art. 58 ff. KRG) Landumlegung (Art. 65 ff. KRG) Vorschriften für vorübergehende Nutzungen Vertragl. Überbauungspflicht (Art. 19b KRG) Gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 19c KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Jahre max. 10 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Öffentl.-rechtl. Kaufrecht der Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunal gesetzl.e Bebauungspflicht bei öffentl. Interesse (Art. 19) 	<ul style="list-style-type: none"> maximal 8 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde bei Bedarf und öffentl. Interesse (Art. 19d KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunal gesetzl.e Überbauungspflicht bei öffentl. Interesse (Art. 19 g KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> maximal 8 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde bei Bedarf und öffentl. Interesse (Art. 19d KRG)

Kanton	Besonderheiten	neu in die Bauzone eingezonte Grundstücke (Art. 15 RPG)			unbebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG)			bebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone		
		Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion
Graubünden (Forts.)		<ul style="list-style-type: none"> Befristete Einzonung für konkrete Projekte (Art. 19h KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde bei Bedarf und öffentl. Interesse (Art. 19d KRG) Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Lenkungsabgaben, Erhöhung MWA etc. wenn kommunal gesetzl. Grundlage (Art. 19f KRG) Nutzungsplanänderungen fallen entschädigungslos dahin 	<ul style="list-style-type: none"> Befristete Um- oder Aufzonung (Art. 19h KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Lenkungsabgaben, Erhöhung MWA etc. wenn kommunal gesetzl. Grundlage (Art. 19f KRG) Nutzungsplanänderungen fallen entschädigungslos dahin 	<ul style="list-style-type: none"> Befristete Um- oder Aufzonung (Art. 19h KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Entlassung aus der Bauzone (Art. 19e KRG) Lenkungsabgaben, Erhöhung MWA etc. wenn kommunal gesetzl. Grundlage (Art. 19f KRG) Nutzungsplanänderungen fallen entschädigungslos dahin
Jura Stand 1.1.2016		<ul style="list-style-type: none"> Der Kanton hat Fristen festgelegt (Art. 45b 1ter LCAT/JU), aber es liegt an den Gemeinden, das Enteignungsrecht zu beanspruchen oder die Parzellen zu rückzuzonen. Einzonungen für konkrete Vorhaben unterliegen strengeren Voraussetzungen (Art. 74a LCAT/JU) 	<ul style="list-style-type: none"> 6 Jahre nach Erschliessung (Art. 45b Abs.1 LCAT/JU) Die Gemeinden können enteignungsrechtliche Verträge mit den Eigentümern abschliessen, um die 6-jährige Frist zu verkürzen (Art. 45b Abs. 4 LCAT/JU) Die Bauarbeiten müssen innerhalb 3 Jahre nach rechtskräftiger Bewilligung erfolgen 	<ul style="list-style-type: none"> Enteignungsrecht der Gemeinde (Art. 45b Abs. 2 LCAT-JU) Rückzonungen (Art. 45b Abs..3 LCAT-JU) Enteignungsrecht der Gemeinde (Art. 45b Abs. 2 LCAT/JU) Entschädigungsloses dahinfallen der Einzonung 	<ul style="list-style-type: none"> Bebauungspflicht Mit der Genehmigung eines Zonenplans oder eines Sondernutzungsplans besteht die Möglichkeit, Parzellen für eine Industrie- und Gewerbezone zu enteignen (Art. 100 LCAT/JU). Enteignungsmöglichkeiten für den Erhalt oder den Bau preisgünstigen Wohnraums (Art. 100 Abs. 2 LCAT/JU). 	<ul style="list-style-type: none"> 6 Jahre nach in-Kraft-treten der Revision LCAT/JU Individuell individuell 	<ul style="list-style-type: none"> Enteignungsrecht der Gemeinde (Art. 45b Abs. 2 LCAT-JU) Rückzonungen (Art. 45b Abs..3 LCAT-JU) Enteignungsrecht Enteignungsrecht 	<ul style="list-style-type: none"> Mit der Genehmigung eines Zonenplans oder eines Sondernutzungsplans besteht die Möglichkeit, Parzellen für eine Industrie- und Gewerbezone zu enteignen (Art. 100 LCAT/JU). Enteignungsmöglichkeiten für den Erhalt oder den Bau preisgünstigen Wohnraums (Art. 100 Abs. 2 LCAT/JU). Der Staat und die Gemeinden haben ein Vorkaufsrecht, wenn ein überwiegendes Interesse dies erfordert, insbesondere für Industrie- und Gewerbegebiete oder für preisgünstigen Wohnraum (Art. 106 LCAT/JU). 	<ul style="list-style-type: none"> individuell individuell individuell 	<ul style="list-style-type: none"> Enteignungsrecht Enteignungsrecht Vorkaufsrecht
Luzern Stand 1.1.2021		<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Überbauungspflicht (§ 38 PBG/LU) Gesetzl. Kaufrecht mit alternativer Auszonung, wenn kein Vertrag zustande kommt Bedingte Einzonung mit Überbauungspflicht (§ 36 Abs. 3 PBG/LU) 	<ul style="list-style-type: none"> individuell 8 Jahre nach 17.6.2013 oder nach Rechtskraft Einzonung Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> individuell Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse nach Frist von 2 Jahren. Falls Bauzone nicht mehr recht- oder zweckmässig, ist alternativ Auszonung denkbar. Zonenzuweisung wird entschädigungslos wieder rückgängig gemacht 	<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Überbauungspflicht (§ 38 PBG/LU) Gesetzl. Kaufrecht mit alternativer Auszonung, wenn kein Vertrag zustande kommt Bedingte Umzonung mit Überbauungspflicht (§ 36 Abs. 3 PBG/LU) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist 8 Jahre nach 17.6.2013 oder nach Rechtskraft Einzonung Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Sanktion Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse nach Frist von 2 Jahren. Falls Bauzone nicht mehr recht- oder zweckmässig, ist alternativ Auszonung denkbar. Zonenzuweisung wird entschädigungslos wieder rückgängig gemacht 			
Neuchâtel Stand 22.1.2024		<p>Rahmenartikel (Art. 47a LCAT/NE): die Baulandverfügbarkeit muss von den Gemeinden sichergestellt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> Landumlegungen Gesetzl. oder vertragl. Bebauungspflicht (Art. 47d LCAT/NE) mit Enteignungsrecht, Kaufsrecht oder Rückzonungen Bedingte Ein- und Umzonungen Enteignungen <p>Gesetzl. Enteignungsrecht für Parzellen in strategischen Entwicklungsgebieten (Art. 47b LCAT/NE)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Frist 10 Jahre nach Ausscheidung des strategischen Entwicklungsgebiets 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Sanktion Enteignungsrecht 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Enteignungsrecht für Parzellen in strategischen Entwicklungsgebieten (Art. 47b LCAT/NE) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Jahre nach Ausscheidung des strategischen Entwicklungsgebiets 	<ul style="list-style-type: none"> Enteignungsrecht 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Enteignungsrecht für Parzellen in strategischen Entwicklungsgebieten (Art. 47b LCAT/NE) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Jahre nach Ausscheidung des strategischen Entwicklungsgebiets 	<ul style="list-style-type: none"> Enteignungsrecht

Kanton	Besonderheiten	neu in die Bauzone eingezonte Grundstücke (Art. 15 RPG)			unbebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG)			bebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone		
		Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion
Neuchâtel (Forts.)		<ul style="list-style-type: none"> Vorkaufsrecht für Parzellen in strategischen Entwicklungsgebieten (Art. 47c LCAT/NE) Einzonungen für konkrete Projekte (Art. 47e LCAT/NE) 	<ul style="list-style-type: none"> 5 Jahre nach Ausscheidung des strategischen Entwicklungsgebiets 5 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Vorkaufsrecht Rückzonung in vorher geltende Zone 	<ul style="list-style-type: none"> Vorkaufsrecht für Parzellen in strategischen Entwicklungsgebieten (Art. 47c LCAT/NE) Gemeinden können Land oder Rechte daran enteignen, um einen Zonenplan durchzusetzen (Art. 86 LCAT/NE). Wenn die Gemeinde dies nicht tut, kann der Kanton an seiner Stelle enteignen. (Art. 86 LCAT/NE) 	<ul style="list-style-type: none"> 5 Jahre nach Ausscheidung des strategischen Entwicklungsgebiets Angemessene Frist durch Gemeinde oder Kanton (Art. 87 LCAT/NE) 	<ul style="list-style-type: none"> Vorkaufsrecht Enteignungsrecht 	<ul style="list-style-type: none"> Vorkaufsrecht für Parzellen in strategischen Entwicklungsgebieten (Art. 47c LCAT/NE) Gemeinden können Land oder Rechte daran enteignen, um einen Zonenplan durchzusetzen (Art. 86 LCAT/NE). Wenn die Gemeinde dies nicht tut, kann der Kanton an seiner Stelle enteignen. (Art. 86 LCAT/NE) 	<ul style="list-style-type: none"> 5 Jahre nach Ausscheidung des strategischen Entwicklungsgebiets Angemessene Frist durch Gemeinde oder Kanton (Art. 87 LCAT/NE) 	<ul style="list-style-type: none"> Vorkaufsrecht Enteignungsrecht
Nidwalden Stand 1.1.2023		<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Überbauungspflicht (Art. 26 PBG/NW) 	<ul style="list-style-type: none"> Max. 10 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Auszonung des Grundstücks 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Baupflicht für zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m² (Art. 27 PBG/NW) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Jahre seit Einzonung in Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone 	<ul style="list-style-type: none"> Bauland wird bei nächster ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zugewiesen 			
Obwalden Stand 1.9.2020		<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 11a BauG/OW) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Jahre nach realisierter Groberschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Kaufrecht der Gemeinde zum Verkehrswert, wird durch Verfügung geltend gemacht 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 11a BauG/OW) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 Jahre nach realisierter Groberschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> Gesetzl. Kaufrecht der Gemeinde zum Verkehrswert, wird durch Verfügung geltend gemacht 			
Schaffhausen Stand 1.1.2023		<ul style="list-style-type: none"> Öffentl.rechtlicher Vertrag (Art. 29a BauG/SH) Gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 29b BauG/SH) Bedingte Einzonungen für Bauvorhaben übergeordn. Interessen (Art. 8 Abs. 3-BauG/SH) 	<ul style="list-style-type: none"> 7 Jahre seit realisierter Erschliessung 7 Jahre seit realisierte Erschliessung Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde auch zugunsten Dritter möglich Kaufrecht der Gemeinde Einzonung fällt dahin, wenn innerhalb Frist nicht mit Bau begonnen wird. 	<ul style="list-style-type: none"> Überbauungspflicht verfügen bei öffentl. Interesse (Art 29b) Bedingte Umzonungen für Bauvorhaben übergeordn. Interessen (Art. 8 Abs. 3 BauG/SH) 	<ul style="list-style-type: none"> Frist 5 - 10 Jahre Gemeinde bestimmt Frist 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde auch zugunsten Dritter möglich Zonenplanänderung fällt dahin, wenn innerhalb Frist nicht mit Bau begonnen wird. 			
Schwyz Stand 1.3.2024	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrswertbesteuerung für unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Bauzone (§ 42 StG/SZ) 	<ul style="list-style-type: none"> Vertragl. Überbauungspflicht (§ 36a PBG/SZ) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell 	<ul style="list-style-type: none"> Anordnung Überbauungspflicht für unüberbaute Grundstücke, bei Revision der Nutzungspläne (§ 36b PBG-SZ). 	<ul style="list-style-type: none"> 12 Jahre ab Rechtskraft Revision des Nutzungsplans 	<ul style="list-style-type: none"> Entschädigungslose Auszonung nach Mahnung 4 Jahre vor Ablauf Frist (§ 36c PBG/SZ) 			
Solothurn Stand 1.7.2018		<ul style="list-style-type: none"> Einzonung unter der Bedingung der vertragl. Zusicherung zur Überbauung (§26bis PBG/SO) 	<ul style="list-style-type: none"> 5-10 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> Auszonung 						
St. Gallen Stand 1.3.2023	<ul style="list-style-type: none"> Enteignungsrecht bei Schwerpunktzonen (Art. 19 PBG/SG) Gesetzl. Rückkaufrecht der Grundeigentümerinnen oder der Bauberechtigten nach Ausübung des gesetzl. Kaufrechts durch die Gemeinde, wenn das Grundstück nicht der Überbauung zugeführt wird. (Art. 10 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Bedingte Einzonungen (Art. 8 PBG/SG) Vertragl. Überbauungspflicht (Art. 8 PBG/SG) Anordnung Überbauungspflicht bei Einzonung (Art. 8 PBG/SG) Gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 9 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell ≥ 5 Jahre 8 Jahre nach Groberschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde Änderung der Zonenzuweisung oder Kaufrecht der Gemeinde Gesetzl. Kaufrecht der Gemeinde (Art. 9 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Bedingte Umzonungen (Art. 8 PBG/SG) Vertragl. Überbauungspflicht bei Umzonung (Art. 8 PBG/SG) Anordnung Überbauungspflicht bei Umzonung (Art. 8 PBG/SG) Gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 9 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuell ≥ 5 Jahre 8 Jahre nach Groberschliessung oder 5 Jahre bei 10 Jahre alten Bauzonen 	<ul style="list-style-type: none"> Kaufrecht der Gemeinde Änderung der Zonenzuweisung oder Kaufrecht der Gemeinde Gesetzl. Kaufrecht der Gemeinde (Art. 9 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunale Schwerpunktzonen für bestimmte Flächen bei überwiegendem öffentl. Interesse, wenn Grundeigentümer von drei Vierteln der Flächen zustimmen. (Art. 39 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Einzelfallbeurteilung 	<ul style="list-style-type: none"> Enteignungsrecht
Tessin Stand 3.5.2024	<ul style="list-style-type: none"> Landumlegungen für die Erreichung der Richtplanziele (Art. 77-78 LST/TI) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinden können Grundstücke vertraglich oder durch Enteignung erwerben für Zonen im kommunalen Interesse (Art 79 ff. LST/TI). Sie stellen die 	<ul style="list-style-type: none"> Wenn Auflagen oder Bedingungen nicht erfüllt werden, insbesondere wenn Fristen für die 	<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde kann die Grundstücke wieder übernehmen (Art. 86 LST/TI) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinden können Grundstücke vertraglich oder durch Enteignung erwerben für Zonen im kommunalen Interesse (Art 79 ff. LST/TI). Sie stellen die 	<ul style="list-style-type: none"> Wenn Auflagen oder Bedingungen nicht erfüllt werden, insbesondere wenn Fristen für die 	<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde kann die Grundstücke wieder übernehmen (Art. 86 LST/TI) 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinden können Grundstücke vertraglich oder durch Enteignung erwerben für Zonen im kommunalen Interesse (Art 79 ff. LST/TI). 	<ul style="list-style-type: none"> Wenn Auflagen oder Bedingungen nicht erfüllt werden, insbesondere wenn Fristen für die 	<ul style="list-style-type: none"> Die Gemeinde kann die Grundstücke wieder übernehmen (Art. 86 LST/TI)

Kanton	Besonderheiten	neu in die Bauzone eingezonte Grundstücke (Art. 15 RPG)			unbebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone (Art. 15a RPG)			bebaute Grundstücke in der bestehenden Bauzone		
		Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion	Mittel	Frist	Sanktion
Tessin (Forts.)		Grundstücke im Baurecht zur Verfügung oder verkaufen sie für die Erstellung von Erstwohnungen oder für die gewerbliche Nutzung.	Erstellung von Bauten ablaufen.		Grundstücke im Baurecht zur Verfügung oder verkaufen sie für die Erstellung von Erstwohnungen oder für die gewerbliche Nutzung.	Erstellung von Bauten ablaufen		Sie stellen die Grundstücke im Baurecht zur Verfügung oder verkaufen sie für die Erstellung von Erstwohnungen oder für die gewerbliche Nutzung	Erstellung von Bauten ablaufen	
Thurgau Stand 1.4.2022		Vertragl. Vereinbarung mit Grundeigentümer (§ 71 PBG/TG)	▪ Individuell	▪ Individuell	Vertragl. Vereinbarung mit Grundeigentümer (§ 71 PBG/TG)	▪ Individuell	▪ Individuell			
Uri Stand 1.1.2022		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeine Gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 45a PBG/UR) ▪ Vertragl. Überbauungspflicht abweichend von gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 45b PBG/UR). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12 Jahre seit rechtskräftiger Einzonung ▪ individuell 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse ▪ individuell 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Allgemeine gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 45a PBG/UR) ▪ Vertragl. Überbauungspflicht abweichend von gesetzl. Überbauungspflicht (Art. 45b PBG/UR). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12 Jahre seit Inkrafttreten der Bestimmung ▪ individuell 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse ▪ individuell 			
Waadt Stand 1.10.2020	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lenkungsabgabe, wenn Grundstücke nicht bebaut werden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vertragl. Vereinbarung mit Grundeigentümer (Art. 52 Abs. 2 Bst. c LATC/VD) ▪ Vorschriften erlassen mit Fristen für Bebauung (Art. 52 Abs. 2 Bst. b LATC/VD) ▪ Projektbezogene Einzonung mit dreijähriger Frist für Einreichung des Baugesuchs (Art. 52 Abs. 1 LATC-VD) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Individuell ▪ 7 bis 12 Jahre ▪ 3 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit um 2 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Individuell ▪ Rückzonung oder Lenkungsabgabe ▪ Automatische Rückzonung in vorher bestehende Zone 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenn Parzellen nicht bebaut sind, ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen und innerhalb 15 Jahren nicht benötigt werden, ändert die Gemeinde die Nutzungsart der Zone (Art. 52 Abs. 3 LATC/VD) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsänderung 			
Wallis Stand 15.4.2019	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Grundstücken, die im kantonalen Richtplan als Standorte kantonalen Bedeutung ausgewiesen sind, kann der Kanton das Kaufrecht geltend machen, falls die Gemeinde davon keinen Gebrauch gemacht hat (Art. 16c Abs. 2 kRPG). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vertragl. Vereinbarung mit Grundeigentümer (Art. 16 kRPG/VS) ▪ Gesetzl. Verpflichtung zur Überbauung bei Neueinzonungen für einzelne Projekte (Art. 16a kRPG/VS) ▪ Verpflichtung zur Überbauung durch Entscheid der Gemeinde bei öffentl. Interesse und falls es das kommunale Bau- und Zonenreglement vorsieht (Art. 16b Abs. 1 kRPG/VS) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Individuell ▪ 5 Jahre seit Inkrafttreten der Genehmigung des Nutzungsplans ▪ ≥ 10 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ individuell ▪ Zuführung der ursprünglichen Nutzung des Grundstücks (Art. 16a kRPG/VS) ▪ Kaufrecht der Gemeinde (evtl. Kanton) oder Auszonung (Art. 16c Abs. 1 und 2 kRPG/VS) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vertragl. Vereinbarung mit Grundeigentümer (Art. 16 kRPG/VS) ▪ Verpflichtung zur Überbauung durch Entscheid der Gemeinde bei öffentl. Interesse und falls es das kommunale Bau- und Zonenreglement vorsieht (Art. 16b Abs. 2 kRPG/VS) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Individuell ▪ ≥ 10 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Individuell ▪ Kaufsrecht der Gemeinde oder des Kantons Auszonung (Art. 16c Abs. 3 kRPG/VS) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungsperimeter im Sondernutzungsplan zwecks Erneuerung bestehender Bauten mit Enteignungsrecht der Gemeinde. Verträge mit Eigentümer möglich, um die Enteignung zu vermeiden. (Art. 12bis kRPG/VS) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ individuell 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Enteignungsrecht
Zug Stand 19.10.2021		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwaltungsrechtlicher Vertrag mit Grundeigentümern (§ 52e PBG/ZG) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ individuell 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auszonung, oder ▪ Kaufrecht der Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesetzl. Kaufrecht nach Fristansetzung (Art. 52f PBG/ZG) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 Jahre seit Bestimmung i. K. und mind. 10 Jahre seit Baureife. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaufrecht der Gemeinde bei überwiegendem öffentl. Interesse 			
Zürich Stand 01.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Kanton ZH verzichtet auf eine zusätzliche Regelung zur Förderung der Verfügbarkeit von neu eingezontem oder bereits bestehendem Bauland. Im Kanton ZH führe der hohe Marktdruck in der Regel dazu, dass baureife Parzellen überbaut werden (Medienmitteilung 25.5.2016) 							<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebietssanierung als erweit. Form des QP-verfahrens wenn: <ul style="list-style-type: none"> ▪ bestehende Überbauungen zu Zielen der BZO im starken Missverhältnis stehen und dadurch die erwünschte Entwicklung erheblich gefährden, oder ▪ eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung vorliegt, oder ▪ Überbauungen hins. der Hygiene, Erschliessung, Ausstattung, Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung erhebliche Missstände aufweisen (§§ 186 ff. PBG/ZH) 		