



RECHTLICHE MÖGLICHKEITEN ZUR BAULANDMOBILISIERUNG IN DEN KANTONEN UND GEMEINDEN



Rechtliche Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung in den Kantonen und Gemeinden

Wege zur Umsetzung von Art. 15a RPG

1. Einleitung

Wird ein Grundstück einer Bauzone zugeführt, geht man davon aus, dass es im Sinne der Planungsabsichten innerhalb der nächsten 15 Jahre überbaut wird, denn auf diesen Zeithorizont sind die Bauzonen gemäss Artikel 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG¹ ausgerichtet. Die erwünschte Überbauung findet jedoch nicht immer statt. Es gibt Flächen in Bauzonen, die aus den unterschiedlichsten Gründen² über viele Jahre hinweg unüberbaut bleiben. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinden, trotz erheblicher Nutzungsreserven, am Siedlungsrand neues Land der Bauzone zuführen. Solange im bestehenden Baugebiet genügend Reserven vorhanden sind, lässt das Bundesgericht – auch unter dem bisherigen RPG – die Erweiterung der Bauzonen, selbst bei fehlender Verfügbarkeit, nicht zu.³

In der Praxis geschieht dies häufig trotzdem; die Gemeinden wollen der Nachfrage nach Bauland mit der Erweiterung ihrer Bauzonen begegnen. Eine solche Entwicklung fördert die Zersiedelung mit ihren negativen Auswirkungen auf Landschaft, Kulturlanderhaltung und die Kosten der Erschliessung. Um dem verfassungsrechtlichen Gebot der haushälterischen Bodennutzung und geordneten Besiedlung Nachachtung zu verschaffen, ist es unumgänglich, dass das eingezonte Land im vorgesehenen Zeitraum überbaut wird.

Das neue, vom Volk am 3. März 2013 gutgeheissene Raumplanungsgesetz⁴ verlangt in diesem Sinne von den Kantonen, dass sie Massnahmen treffen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung

zuzuführen. Sie sind angehalten, Fristen für die Überbauung der Grundstücke zu setzen, sofern ein öffentliches Interesse dies rechtfertigt, und Massnahmen zur Überbauung vorzusehen, wenn die Fristen ungenutzt ablaufen (Art. 15a RPG). Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Überblick über die rechtlichen Anforderungen zur Baulandverflüssigung und die entsprechende Praxis in den Kantonen. Der Text beruht auf einem Beitrag des Direktors der VLP-ASPAN, den dieser für die Festschrift zum langjährigen Wirken von Justiz- und Baudirektor Walter Straumann, des gegenwärtigen Präsidenten der VLP-ASPAN, geschrieben hat.⁵

Bundesgesetz über die Raumplanung

Art. 15a Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

(Inkrafttreten voraussichtlich 2014)

¹ Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

² Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

2. Gründe für die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken

Es gibt verschiedene Gründe, weshalb Grundeigentümer ihr Land nicht überbauen, obwohl sie von der Nutzungsplanung her die Möglichkeit dazu hätten. Es kann beispielsweise sein, dass die Parzellenstruktur ungünstig ist und eine sinnvolle Überbauung nur nach einer Landumlegung mit einer neuen Strukturierung der Grundstücke möglich ist. Denkbar ist auch, dass Grundstücke in den Bauzonen nicht überbaut werden, weil sie schlecht gelegen, nicht hinreichend erschlossen oder aus anderen Gründen nicht baureif sind, beispielsweise weil weitere Planungsschritte wie der Erlass eines Sondernutzungsplans erforderlich sind.

Ein wesentlicher Grund für die Nichtüberbauung der Grundstücke ist jedoch die Hortung.⁶ Die Gründe hierfür sind vielfältig. Oft ist es so, dass Eigentümer ihr Bauland als reine Wertanlage betrachten und darauf spekulieren, dass der Boden im Verlauf der Zeit an Wert gewinnen wird. Zum Teil hat der Boden für die Eigentümer einen immateriellen und emotionalen Wert, weil er seit Generationen im Eigentum der Familie ist. Es kann aber auch sein, dass Grundeigentümer ihr Land nicht überbauen, um ihrem bestehenden Haus die Aussicht zu sichern oder Nachbarn fern-

1 Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung, RPG.

2 Siehe Ziffer 2.

3 BGE 116a Ia 328, E. 4 (Stäfa); BERTSCHI MARTIN, Die Umsetzung von Art. 15 lit. b RPG über die Dimensionierung der Bauzonen: Bundesrecht, föderalistische Realität und ihre Wechselwirkungen, Diss. Zürich 2001, 109 f.; FLÜCKIGER/GRODECKI, Kommentar RPG, Art. 15 Rz. 115.

4 Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung RPG, Änderung vom 15. Juni 2012.

5 Festgabe Walter Straumann, Zum Rücktritt und zum 70. Geburtstag, herausgegeben vom Regierungsrat des Kantons Solothurn, 2013.

6 Siehe Ziffer 3.

Inhalt

1. Einleitung	2
2. Gründe für die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken	3
3. Landumlegung als Massnahme zur Baulandmobilisierung	4
3.1 Beispiel des Kantons Waadt	5
3.2 Die Ausgleichsumlegung im Kanton Solothurn	6
4. Massnahmen gegen die Baulandhortung	7
4.1 Eigentumsgarantie und Baulandmobilisierung	7
4.2 Beispiele aus der Praxis	8
4.2.1 Kanton Obwalden – gesetzliches Kaufrecht	9
4.2.2 Kanton Neuenburg – Enteignungsrecht	9
4.2.3 Kanton Appenzell Ausserrhoden – automatische Auszonung	9
4.2.4 Kanton Graubünden – aktive Boden- und Baulandpolitik	11
4.2.5 Aargau und Freiburg – bedingte bzw. befristete Einzonung	12
4.2.6 Verkehrswertbesteuerung unüberbauter Grundstücke	12
4.2.7 Vertragliche Regelungen der Gemeinden	13
4.3 Kanton Luzern – Vertrag mit Kaufrecht oder Auszonung	14
4.4 Kanton Jura – Kombination verschiedener Lösungen	15
5. Die Herausforderung der Nachverdichtung	16
5.1 Kanton Bern – Altstadt- und Quartiersanierung	17
5.2 Kanton Zürich – Gebietssanierung	18
5.3 Kanton Genf – Entwicklungszonen	18
5.4 Kanton St. Gallen – Entwicklungszone	21
6. Schlussbemerkungen	21

zuhalten. Auch Uneinigkeiten in Erbgemeinschaften über die künftige Nutzung des Bodens können dazu führen, dass eine Überbauung verzögert oder gar verhindert wird. Für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen schliesslich ist die Sicherung von Land für spätere Betriebserweiterungen ein wesentlicher Grund, weshalb sie Grundstücke nicht überbauen.

Baulandhortung muss nicht immer nur negativ sein; sie kann wie im Fall der Landsicherung für Betriebserweiterungen durchaus gerechtfertigt sein und im öffentlichen Interesse liegen.⁷ Wo hingegen ausschliesslich eigennützige Interessen der Eigentümer im Spiel sind und das Gemeinwesen ein starkes Interesse an der Überbauung der Grundstücke hat – beispielsweise bei Entwicklungsschwerpunkten oder an anderen verkehrsmässig gut erreichbaren Lagen –, soll gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz die Verpflichtung zum Bauen greifen und den Gemeinden ein rechtliches Instrumentarium zur Baulandverflüssigung zur Verfügung gestellt werden.⁸

3. Landumlegung als Massnahme zur Baulandmobilisierung

Wie erwähnt sind die Gründe, weshalb Grundstücke nicht überbaut werden, vielfältig. Entsprechend gibt es auch verschiedene Vorkehrungen zur Verflüssigung des Baulands. Eine Gemeinde kann Bauland verfügbar machen, indem sie zum Beispiel die Erschliessung sicherstellt, allfällige Überbauungshindernisse wie unnötige Abstandsvorschriften beseitigt, Landumlegungen fördert oder die Baulandhortung bekämpft. Der vorliegende Beitrag thematisiert das Instrument der Landumlegung, Massnahmen gegen die Baulandhortung und rechtliche Vorkehrungen zur Förderung der inneren Verdichtung.

Der neue Artikel 15a des Raumplanungsgesetzes sieht vor, dass die Verfügbarkeit des Baulandes

insbesondere durch bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen erfolgen soll. Das heisst, dass dafür zu sorgen ist, dass ungünstig parzellierte Grundstücke durch Neuparzellierungen und Landabtausch geeignete Grundstücksformen für die Überbauung erhalten. Eine gesetzliche Grundlage hierfür kennt das Bundesgesetz über die Raumplanung schon bisher (Art. 20 RPG) und die Kantone haben entsprechende rechtliche Verfahren geschaffen. Die Erfahrungen zeigen aber, dass die Verfahren oft kompliziert sind und sich in die Länge ziehen.⁹ Vereinfachungen und -optimierungen sind daher nötig. Der Kanton Luzern sieht in seiner kürzlich verabschiedeten Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes eine solche Vereinfachung vor.¹⁰

Einiges lernen kann man zudem aus den landwirtschaftlichen Meliorationen, die in der Schweiz eine lange Tradition haben und Landumlegungen beinhalten. Auch sonst gibt es gelungene Beispiele für Baulandumlegungen, so zum Beispiel die grossflächige Landumlegung in der Silser Ebene im Oberengadin¹¹, die in den 1970er Jahren im Zusammenhang mit einer Rückzonung erfolgte, oder – ein jüngeres Beispiel – die Baulandumlegung in der mit dem Wakkerpreis ausgezeichneten Gemeinde Fläsch, ebenfalls im Kanton Graubünden. Die Gemeinde Kerzers bemühte sich im Rahmen einer mittelfristigen Strategie zur Industrieansiedlung darum, Grundstücke zu erwerben, die sie in der anstehenden Nutzungsplanrevision der Industriezone zuführen wollte.¹² Da ihr keine Zwangsmittel für den Erwerb der Grundstücke zur Verfügung standen, entschied sie sich für eine offene und transparente Grundstücksakquisition und trat mit den 36 betroffenen Grundeigentümern in Verhandlungen. Die Grundstücke wurden dabei nach einem einheitlichen Modell bewertet und die Kauf- oder Tauschbedingungen einheitlich festgelegt. Einige Grundeigentümer erklärten sich sofort zum Verkauf ihrer Grundstücke bereit, andere interessierten sich für einen Landabtausch. Auf diese Weise gelang es der Gemeinde, in den Besitz sämtlicher

Bundesgesetz über die Raumplanung

Art. 20 Landumlegung

Die Landumlegung kann von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern.

Parzellen der künftigen Industriezone zu kommen, so dass sie es künftig in der Hand hat, welche Betriebe sich in der Zone ansiedeln und in welchem zeitlichen Rahmen sie dies tun.

Eine aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand und innovative Formen des Bodenmanagements eröffnen Spielräume für Neuparzellierungen und den Landabtausch, wie dies auch das Projekt PALM «Gemeindeübergreifende Potentialanalyse der Ressource Boden für nachhaltiges Landmanagement»¹³ in der Region Orbe im Kanton Waadt aufzeigt. Ziel dieses von der ETH Zürich begleiteten Projekts ist die optimale Nutzungsverteilung des Bodens durch Abtausch und Zusammenlegung von Nutzungen. Mit einer vertieften Analyse werden bestehende unüberbaute Bauzonenreserven untersucht und Möglichkeiten für eine haushälterische, die Gemeindegrenzen überschreitende Bodennutzung aufgezeigt.

3.1 Beispiel des Kantons Waadt

Gute Erfahrungen macht man im Kanton Waadt seit vielen Jahren mit einer engen Koordination von Nutzungsplanung und Landumlegung. In den meisten Kantonen ist es so, dass Baulandumlegungen erst dann erfolgen, wenn das Land rechtskräftig einer Bauzone zugewiesen ist. Im Kanton Waadt geht man einen andern Weg, indem die Landumlegung eng auf die Einzonung von Bauland abgestimmt wird (Art. 4 LAF¹⁴). Land wird erst dann einer Bauzone zugeführt,

wenn die dafür erforderliche Grundstückstruktur vorhanden ist. Bei jeder Plangenehmigung durch den Kanton wird geprüft, ob die Probleme mit den Eigentumsverhältnissen, d.h. eine ungünstige Parzellierung, erkannt und mit der Nutzungsplanung koordiniert worden sind.¹⁵ Die Erfahrungen mit der 1998 geschaffenen Rechtsgrundlage sind sehr gut. Es zeigt sich, dass die Grundeigentümer eher Hand für eine Baulandumlegung bieten, wenn das Grundstück noch nicht eingezont ist, als wenn es bereits in der Bauzone liegt.¹⁶

Wenn das Land bereits der Bauzone zugewiesen ist, die Grundstückstruktur jedoch keine Realisierung der vorgesehenen Nutzung zulässt, fordert der Kanton Waadt die Eigentümer zu einer Landumlegung auf. Sind einzelne Grundeigentümer

-
- 7 Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn sieht zum Beispiel vor, dass solches Land der Reservezone und bei ausgewiesenem Bedarf der Bauzone zugewiesen werden kann; § 27 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG vom 3. Dezember 1978.
 - 8 Botschaft vom 20. Januar 2010 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, Ziffer 2.5; vgl. auch Beratungen im Parlament, AB 2012 N 137 f.
 - 9 Botschaft vom 20. Januar 2010 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, Ziffer 2.5.
 - 10 Erläuterungen zu einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes und zum Beitritt des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe http://www.lu.ch/erlaeuterungen_pbg_vernehmlassung.pdf (18.07.2013); Vorbemerkungen zu den §§ 86-104 PBGrev.
 - 11 WEISS HANS, Landumlegung als Lösung, Neue Zürcher Zeitung vom 21. Februar 2013.
 - 12 Kerzers, Gewerbe- und Industrieland, Wirtschaftsförderung Kerzers, Bewerbungsdossier an die SVSM zum Thema «Die Gemeinde Kerzers will in den zukünftigen Industriezonen aktive Landpolitik betreiben» und die Broschüre «Kerzers, Gewerbe- und Industrieland».
 - 13 http://www.irl.ethz.ch/plus/research/decision_support/PALM (18.07.2013).
 - 14 Loi sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961, LAF.
 - 15 ZUPPINGER URS, Les améliorations foncières au service de l'aménagement du territoire, l'exemple vaudois, Referat an der Tagung VLP-ASPAN vom 25. August 2006, «Bauzonen – gehortet oder am falschen Ort: Was tun?», Bern 2006.
 - 16 PERREGAUX DUPASQUIER CHRISTA, «Bauzonen – gehortet oder am falschen Ort: Was tun?», Raum & Umwelt, November 2006.

dagegen, kann aus der Mehrheit der Grundeigentümer eine Meliorationsgenossenschaft gebildet und ein Landumlegungsverfahren eingeleitet werden, an dem sich auch jene Eigentümer beteiligen müssen, die dem Vorhaben ablehnend gegenüberstehen. Das Gesetz über Bodenverbesserungen sieht auch vor, dass der Kanton von Amtes wegen eine Genossenschaft bilden kann, wenn dies zur Umsetzung eines Nutzungsplans notwendig ist (Art. 27 LAF). Ähnliche Regelungen kennen auch andere Kantone.

3.2 Die Ausgleichsumlegung im Kanton Solothurn

Ganz im Sinne dieses Waadtländer Modells und der genannten Umlegungsbeispiele im Kanton Graubünden ist die im Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn vorgesehene Ausgleichsumlegung (§ 83^{bis} PBG). Sie sieht vor, dass zum Zweck eines angemessenen Ausgleichs der planungsbedingten wirtschaftlichen Vor- und Nachteile eine Baulandumlegung gleichzeitig mit dem Nutzungsplanverfahren angeordnet und durchgeführt werden kann. Das Land im Einzugsgebiet der Umlegung wird dazu aufgrund des alten und neuen Zonenplanes bonitiert. In der Folge wird, soweit möglich, ein angemessene-

Kanton Waadt: Kantonales Gesetz über Bodenverbesserungen (Loi cantonale sur les améliorations foncières LAF)

Art. 4 Kommunale Nutzungs- und Quartierpläne

¹ Die raumplanerischen Massnahmen und die Massnahmen der Landumlegung müssen koordiniert werden.

² Die Genehmigung von kommunalen Nutzungs- oder Quartierplänen, wie sie im Raumplanungs- und Baugesetz (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, LATC) vorgesehen sind, kann von einer Landumlegung abhängig gemacht werden.

³ Das Departement kann auch die Genehmigung von Landumlegungen von der Annahme oder der Änderung eines Nutzungs- oder Quartierplans abhängig machen.

⁴ Es kann zudem verfügen, dass Landumlegungen, die mit öffentlichen Geldern unter-

stützt werden, mit anderen Arbeiten kombiniert werden, sofern dies aufgrund der natürlichen und technischen Gegebenheiten möglich oder angezeigt ist.

Art. 27 Bildung einer Meliorationsgenossenschaft durch den Kanton

¹ Das Departement kann von Amtes wegen für ganze Gebiete oder Teile davon über eine oder mehrere Gemeinden Meliorationsgenossenschaften bilden, falls dies erforderlich ist, um:

- a. eine übermässige Zerstückelung des Bodens zu beheben;
- b. den Bau öffentlicher Verkehrswege (Strassen, Eisenbahnlinien und Leitungen) und allgemein die Durchführung bedeutender Bauvorhaben zu ermöglichen;
- c. die Umsetzung eines vom LATC vorgesehenen Nutzungsplans zu ermöglichen;
- d. eine Landumlegung innerhalb von Gebieten mit Bodenbewegungen vorzunehmen;
- e. Arbeiten von öffentlichem Interesse zu ermöglichen.

**Kanton Solothurn:
Planungs- und Baugesetz PBG**

§ 83^{bis} Ausgleichsumlegung

¹ Zum Zweck eines angemessenen Ausgleichs der mit der Änderung des Zonenplanes verbundenen wirtschaftlichen Vor- und Nachteile kann eine Baulandumlegung gleichzeitig mit dem Nutzungsplanverfahren angeordnet und durchgeführt werden.

² Das Land im Einzugsgebiet der Umliegung ist zu diesem Zweck jeweils aufgrund des alten und neuen Zonenplanes zu bonitieren.

³ Nach Möglichkeit ist ein angemessener Wertausgleich in der Weise vorzunehmen, dass den beteiligten Grundeigentümern Land sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone zugeteilt wird. Zu diesem Zweck kann auch Miteigentum begründet werden.

⁴ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

ner Wertausgleich vorgenommen, der den beteiligten Grundeigentümern Land sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone zuteilt. Die Bestimmung wurde bisher im Kanton Solothurn noch nie angewendet; es gab lediglich Ansätze dazu.¹⁷ Auch die in § 83^{bis} Absatz 4 PBG erwähnte Verordnung gibt es noch nicht. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz dürfte diese Bestimmung jedoch an Bedeutung gewinnen und insbesondere in Kantonen mit überdimensionierten Bauzonen Interesse wecken.

4. Massnahmen gegen die Baulandhortung

Nach einigen Hinweisen zum Verhältnis von Baulandhortung und Eigentumsgarantie werden im Folgenden aktuelle Beispiele zur Bekämpfung der Baulandhortung kurz erläutert.

4.1 Eigentumsgarantie und Baulandmobilisierung

Der neue Artikel 15a Absatz 2 RPG sieht vor, dass den Grundeigentümern gestützt auf das kantonale Recht eine Frist zur Überbauung der Grundstücke gesetzt werden kann, sofern ein öffentliches Interesse dies rechtfertigt. Wenn diese Frist unbenützt verstreicht, können Massnahmen angeordnet werden. Diese Option kommt einer Bauverpflichtung gleich und stellt damit einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Im Abstimmungskampf zum revidierten Raumplanungsgesetz wurde dieser Eingriff von den Gegnern der Vorlage als unvereinbar mit der Eigentumsgarantie der Bundesverfassung bezeichnet. Dem ist jedoch nicht so. Solange die Bauverpflichtung an bestimmte Bedingungen geknüpft ist, stellt sie keinen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar.¹⁸ Massnahmen gegen die Baulandhortung sind in diesem Sinne grundsätzlich zulässig, wenn sie – wie jeder Eigentumseingriff – auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen,¹⁹ in öffentlichem Interesse und verhältnismässig sind.

17 Gemäss Auskunft von Ruedi Bieri, Kreisplaner im Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn.

18 Botschaft vom 20. Januar 2010 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, Ziffer 2.5; MÜLLER GEORG, Baupflicht und Eigentumsordnung, in: Festschrift für Ulrich Häfeli, Zürich 1989, 176 f.

19 Im vorliegenden Fall ist dies gemäss Art. 15a Abs. 2 RPG eine kantonale gesetzliche Grundlage.

Die Bauverpflichtung ist somit als subsidiäre Massnahme zu konzipieren, die nur dort greifen kann, wo das Angebot an verfügbarem Land ungenügend ist, oder wo die Überbauung aus anderen Gründen einem überwiegenden öffentlichen Interesse entspricht, zum Beispiel an zentralen, gut erschlossenen Lagen (Entwicklungsschwerpunkte). Die Frist für die Überbauung sollte innerhalb einer Zeitspanne von fünf bis fünfzehn Jahren festgesetzt werden,²⁰ allenfalls mit der Möglichkeit von Ausnahmen zur Berücksichtigung von Besonderheiten im Einzelfall. Die in den Fussnoten dieser Abhandlung mehrfach zitierte Dissertation von Yannick Antoniazza enthält Regelungsvorschläge zur Baupflicht mit möglichen Sanktionen.²¹

Als Massnahme zur Baulandverflüssigung nicht mehr in Frage kommt die Mehrwertabschöpfung, nachdem der Gesetzgeber die Fälligkeit der Abgabe auf den Zeitpunkt der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks festgelegt hat. Eine Fälligkeit der Abgabe im Zeitpunkt der Einzonung ist somit ausgeschlossen.²²

4.2 Beispiele aus der Praxis

Da die Baulandhortung seit vielen Jahren ein Problem ist, kennen einzelne Kantone bereits heute rechtliche Massnahmen, um ihr entgegenzuwirken. Zu erwähnen sind beispielsweise die Kantone Obwalden, Neuenburg und Appenzell Ausser rhoden. In ihren Planungs- und Baugesetzen haben sie eine Verpflichtung zur Überbauung der Grundstücke innerhalb einer gewissen Zeitspanne statuiert und sehen Sanktionen vor für den

Kanton Obwalden: Baugesetz BauG

Art. 11a Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit

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

² Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die ent-

gegenstehenden 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.

Fall, dass die Überbauung in dieser Zeit nicht erfolgt. Es gibt aber noch weitere Möglichkeiten zur Verflüssigung des Baulands. Sie werden nachfolgend kurz erläutert.

4.2.1 Kanton Obwalden – gesetzliches Kaufrecht

Wenn Eigentümer im Kanton Obwalden ihre Grundstücke innerhalb einer Frist von zehn Jahren nicht überbauen, kann die Gemeinde gestützt auf das kantonale Baugesetz das Grundstück erwerben und für dessen Überbauung sorgen.²³ Voraussetzung ist, dass ein öffentliches Interesse am Erwerb bzw. an der Überbauung des Grundstücks besteht und dieses die privaten Interessen überwiegt. Die Bestimmung gilt sowohl für Neueinzonungen als auch für die Grundstücke, die bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits eingezont sind. Die Höhe des Kaufpreises richtet sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs.

4.2.2 Kanton Neuenburg – Enteignungsrecht

Eine ähnliche Regelung wie der Kanton Obwalden kennt der Kanton Neuenburg. Wird der Nutzungsplan nicht wie vorgesehen umgesetzt und kann der Grundeigentümer keine berechtigten Gründe für die Baulandhortung nachweisen, besteht ein Enteignungsrecht des Gemeinwesens.²⁴ Die Neuenburger Regelung macht aber gewisse Ausnahmen: Zum Beispiel kann der Grundeigentümer geltend machen, dass er den Boden für persönliche oder familiäre Bedürfnisse braucht, eine Erweiterung seines Unternehmens ansteht oder das Grundstück bald verkauft werden soll. Diese Ausnahmen führen dazu, dass sich das Neuenburger Enteignungsrecht nur bedingt zur Durchsetzung raumplanerischer Ziele eignet.²⁵ Einen Anwendungsfall gab es bisher noch nicht.

4.2.3 Kanton Appenzell Ausserrhoden – automatische Auszonung

Das Ausserrhoder Baugesetz sieht seit 2003 vor, dass eingezontes Land innert zehn Jahren nach

Kanton Neuenburg: Kantonales Raumplanungsgesetz (Loi cantonale sur l'aménagement du territoire LCAT)

Art. 86 Formelle Enteignung

a) Grundsatz

¹ Erweist es sich als unmöglich oder übermässig schwierig, Nutzungspläne in ihrem Kern umzusetzen, und können diese Pläne auch durch andere Massnahmen nicht realisiert werden, kann die Gemeinde Grundstücke oder Rechte an diesen Grundstücken enteignen.

² Grundstücke im Eigentum des Kantons können nicht enteignet werden.

Inkrafttreten des Gesetzes bzw. nach Rechtskraft der Einzonung überbaut wird.²⁶ Ist eine Überbauung nicht erfolgt, werden die gehorteten Flächen automatisch und entschädigungslos ins Nichtbaugebiet überführt; in der Regel ist dies die Landwirtschaftszone.

20 Botschaft vom 20. Januar 2010 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, Ziffer 2.5.

21 ANTONIAZZA YANNICK, Die Baupflicht, 2008, S. 232 in Deutsch, S. 246 in Französisch.

22 Vgl. dazu Raum & Umwelt Nr. 4/13 «Der Mehrwertausgleich im revidierten Raumplanungsgesetz – Die Ausgestaltung von Artikel 5 Absatz 1^{bis} – 1^{sexies} RPG im kantonalen Recht.

23 Art. 11a Baugesetz vom 12. Juni 1994, BauG.

24 Art. 86 ss loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991, LCAT.

25 ANTONIAZZA YANNICK Die Baupflicht, Diss. Zürich 2008, S. 38 f.

26 Art.56 Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003, BauG.

Eine solche automatische Rückzonung ist unter verschiedenen Gesichtspunkten problematisch und rechtlich unzulässig.²⁷ Einerseits werden bei einer automatischen Auszonung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung nur ungenügend berücksichtigt und es findet keine Interessenabwägung statt. Andererseits können die betroffenen Grundeigentümer nicht auf Rechtsmittel zurückgreifen, um sich gegen die Rückzonung ihrer Grundstücke zu wehren. Rückzonungen stellen einen schweren Eingriff in das Grundeigentum dar und müssen daher durch ein gewichtiges öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Die Baupflicht will bewirken, dass Bauland einer Überbauung zugeführt wird; mit einer automatischen Rückzonung geschieht jedoch genau das Gegenteil, was dem öffentlichen

Interesse widerspricht. Auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit ist die automatische Auszonung problematisch, lässt sich diese doch nur im Einzelfall und nicht generell und abstrakt für eine Vielzahl von Grundstücken gleichzeitig beurteilen.²⁸

Aus raumplanerischen Gründen sind Rückzonungen nur am Rand der Siedlungsgebiete oder allenfalls im Zuge der Schaffung von Grünzonen und Freiflächen innerhalb des überbauten Gebiets denkbar. Ansonsten entstehen planerisch unerwünschte Baulücken und es kommt zu einer Durchlöcherung des raumplanungsrechtlichen Konzentrationsprinzips.²⁹

Kanton Appenzell Ausserroden: Baugesetz BauG

Art. 56 Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung)

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

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

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

⁴ Werden die vorstehenden Bedingungen nicht eingehalten, so gilt das betreffende Areal ohne Entschädigungsfolgen als ausgezont. Der Gemeinderat teilt dies den Betroffenen nach deren Anhörung in einem Feststellungsbeschluss mit. Bauten und Anlagen bedürfen in jedem Fall einer Bewilligung nach Art. 24 ff. RPG.

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

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

Im Kanton Appenzell Ausserrhoden will man dieser Kritik begegnen, indem man bei der Umsetzung der Bestimmung das weitgehend überbaute Gebiet ausklammert und in den übrigen Gebieten eine sorgfältige Interessenabwägung vornimmt, bevor die Parzellen zurückgezont werden. Damit wird dem verfassungsrechtlichen Konzentrationsprinzip Rechnung getragen und eine durchlöchernte Siedlungsstruktur verhindert. Trotz der rechtlichen Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Appenzeller Modells sind in der Praxis positive Auswirkungen festzustellen. So hat bei zahlreichen Grundeigentümern allein schon die Möglichkeit der bevorstehenden Rückzonung den nötigen Druck geschaffen, um ihre Grundstücke einer Überbauung zuzuführen.

4.2.4 Kanton Graubünden – aktive Boden- und Baulandpolitik

Der Kanton Graubünden verlangt von den Gemeinden, die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik zu fördern und insbesondere bei Ein- und Umzonungen dafür zu sorgen, dass die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gewährleistet ist.³⁰ Zu diesem Zweck wurde von der Bündner Vereinigung für Raumentwicklung, einer Sektion der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, eine Wegleitung mit Vorschlägen für eine planerische und vertragliche Umsetzung erarbeitet. Ein Ausfluss der kantonalen Bestimmung ist das Modell der Gemeinde Rothenbrunnen zur Förderung der Überbauung.³¹ Das Besondere an diesem Modell ist, dass – ähnlich wie beim Kaufrecht im Kanton Obwalden – die Bauverpflichtung nicht nur für neu eingezonte Grundstücke, sondern rückwirkend auch für bereits eingezonte gilt. Konkret sieht die Regelung wie folgt aus: Im Zonenplan werden nach planerischen Kriterien grössere, zusammenhängende Bereiche der Bauzone bezeichnet. Diese unterstehen der Bauverpflichtung und sind innerhalb von acht Jahren zu überbauen. Werden die bezeichneten Bauzonen nicht innert der gesetzten Frist überbaut, kann

Kanton Graubünden: Kantonales Raumplanungsgesetz KRG

Art. 19 Boden- und Baulandpolitik

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

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

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

der Gemeinderat bei ausgewiesener Nachfrage und nach einer Interessenabwägung das Bauland zum Verkehrswert übernehmen. Das Bauland ist anschliessend der Überbauung zuzuführen.

Die Kombination eines Kaufrechts mit der nutzungsplanerischen Bezeichnung jener Bereiche, die sich besonders gut für eine Überbauung eignen, ist ein interessanter Lösungsansatz; gerade

27 GRIFFEL ALAIN, Die Befristung von Bauzonen als Mittel zum Bauzonenmanagement, Raum & Umwelt, November 2006 (zit. Griffel, S.56ff); FLÜCKIGER/GRODECKI, Kommentar RPG, Art. 15 Rz. 140.

28 GRIFFEL, 60 ff.

29 FLÜCKIGER/GRODECKI, Kommentar RPG, Art. 15 Rz. 33 ff.

30 Art. 19 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004, KRG.

31 MENGHINI ORLANDO, Innovatives Modell zur Bekämpfung der Baulandhortung, INFORAUM Nr. 3/12, 8 ff.; in der Zwischenzeit wurde dieses Modell auch in anderen Bündner Gemeinden eingeführt.

auch für bereits eingezonte Bauzonen. Mit der Bezeichnung von Gebieten mit erhöhtem Überbauungsinteresse wird eine erste raumplanerische Interessenabwägung vorgenommen und die Rechtssicherheit erhöht. Der Kanton Jura, der sich zurzeit Überlegungen zur Einführung von Bestimmungen zur Baulandmobilisierung macht, zieht eine solche kombinierte Regelung ebenfalls in Erwägung (vgl. 4.4.).

4.2.5 Aargau und Freiburg – bedingte bzw. befristete Einzonung

Die Kantone Aargau³² und Freiburg³³ kennen Regelungen für bedingte bzw. befristete Einzonungen. Eine zeitliche Befristung kann dann gerechtfertigt sein, wenn es sich um eine Spezialzone am Rand oder ausserhalb des Siedlungsgebietes handelt, die auf eine bestimmte Anlage oder

Kanton Aargau: Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen BauG

§15a Bedingte Einzonung

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.

Kanton Freiburg: Raumplanungs- und Baugesetz RPBG

Art. 45 Einzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts

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

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

³ Die Gemeinde kann finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen.

Nutzung ausgerichtet ist. Zu denken ist etwa an Sport- und Freizeitanlagen wie Golfplätze oder Reitsportzentren, und an Versorgungseinrichtungen wie Kiesgruben oder Deponien. Ein weiteres Beispiel ist das vor ein paar Jahren in der Aargauer Gemeinde Schafisheim geplante, letztlich aber nicht realisierte Verkehrssicherheitszentrum, das auch das Bundesgericht beschäftigte.³⁴ Im freiburgischen Galmiz wurde die Bauzone für die umstrittene Ansiedlung eines Pharmaunternehmens vor ein paar Jahren ebenfalls nur unter der Bedingung ausgeschieden, dass der Boden wieder in die Landwirtschaftszone zurückfällt, wenn sich das Unternehmen für einen anderen Standort entscheidet.

4.2.6 Verkehrswertbesteuerung unüberbauter Grundstücke

Auch über (steuerliche) Anreize kann Bauland mobilisiert werden. Ein Beispiel ist die vermögensrechtliche Besteuerung von unüberbauten,

Kanton Schwyz: Steuergesetz

§ 42 Grundstücke

¹ Als Grundstücke gelten [...].

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.

³ [...].

landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Bauzone. Gemäss Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes werden solche Grundstücke zum landwirtschaftlichen Ertragswert versteuert. Zulässig ist aber auch eine Verkehrswertbesteuerung, die sich an den Baulandpreisen orientiert. Sie führt dazu, dass der Druck zur Überbauung der Grundstücke steigt. Bis anhin haben nur wenige Kantone von der Möglichkeit der Verkehrswertbesteuerung Gebrauch gemacht. Einer dieser Kantone ist der Kanton Schwyz.³⁵ Hier werden unbebaute Grundstücke in der Bauzone, ungeachtet einer allfälligen landwirtschaftlichen Nutzung, unter Berücksichtigung ihres Erschliessungszustandes zum Verkehrswert besteuert.

4.2.7 Vertragliche Regelungen der Gemeinden

Nicht wenige Gemeinden in der Schweiz begegnen der Baulandhortung mit vertraglichen Vereinbarungen, die sie mit den Grundeigentümern im Zeitpunkt der Einzonung abschliessen. In den Verträgen wird eine Frist zur Überbauung der Grundstücke festgelegt und den Gemeinden für den Fall, dass die Überbauung nicht fristgerecht

erfolgt, ein Kaufrecht am Grundstück eingeräumt oder eine andere Rechtsfolge vereinbart, wie zum Beispiel eine entschädigungslose Rückzonung.

Einzelne Kantone kennen in ihren Planungs- und Baugesetzen eine explizite Rechtsgrundlage für entsprechende verwaltungsrechtliche Verträge durch die Gemeinden. Es sind dies beispielsweise die Kantone Freiburg³⁶, Solothurn³⁷, Uri³⁸ und, wie bereits erwähnt, Graubünden. Die Bündner Regelung ist allgemein formuliert und lässt den Gemeinden offen, welche Art von Verträgen abgeschlossen werden können.³⁹ Die andern drei Kantone geben die Rechtsfolgen vor, welche bei der Nichteinhaltung der vertraglichen Bauverpflichtung zum Tragen kommen. Während in Solothurn und Uri das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderats als ausgezont gilt, sieht das Freiburger Gesetz explizit ein Kaufrecht der Gemeinde vor. Zu berücksichtigen sind bei der Solothurner und Urner Regelung die Überlegungen, die oben im Zusammenhang mit dem Aussonnungsautomatismus im Kanton Appenzell Ausserrhoden erfolgten (vgl. 4.2.3).

Vertragliche Lösungen haben den Nachteil, dass sie grundsätzlich nur bei Neueinzonungen zum Tragen kommen. Grundeigentümer, die bereits über Bauland verfügen, sind bei Plananpassungen in der Regel nicht bereit, sich vertraglich wei-

32 § 15a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993, BauG.

33 Art. 45 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions LATeC.

34 Entscheid des Bundesgerichts 1A.230/2005 vom 4. April 2006 (Schafisheim); siehe auch BGE 137 II 254 (Vendlin-court).

35 § 42 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000.

36 Art. 48 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008, RPBG.

37 § 26^{bis} des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978, PBG.

38 Art. 20 des Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010, PBG.

39 Art. 19 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004, KRG.

ter einzuschränken. Bauland, das zu einem früheren Zeitpunkt ohne vertragliche Vereinbarung eingezont wurde, bleibt somit oft weiterhin gehortet. Hier könnte eine rückwirkende gesetzliche Regelung, wie die Kantone Obwalden und Appenzell Ausserrhoden sie kennen, Abhilfe schaffen.

4.3 Kanton Luzern – Vertrag mit Kaufrecht oder Auszonung

Auch der Kanton Luzern hat bei der Revision seines Planungs- und Baugesetzes eine Bestimmung zur Baulandverflüssigung ins Gesetz aufgenommen (§ 38 PBG). Sie dürfte Anfang 2014 in Kraft treten. Gestützt auf den kantonalen Richtplan werden die Luzerner Gemeinden bereits seit mehreren Jahren aufgefordert, mit den Grundeigentümern Verträge über die Erschliessung und

Überbauung ihrer Grundstücke abzuschliessen. Da dieses System bisher relativ gut funktioniert hat, schafft der Kanton in seinem revidierten Planungs- und Baugesetz eine ausdrückliche Rechtsgrundlage für solche Verträge.

Kann jedoch keine vertragliche Einigung erzielt werden, erhält die Gemeinde gemäss revidiertem Gesetz ein Kaufrecht für Grundstücke, die acht Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzesartikels oder nach erfolgter Einzonung nicht überbaut sind. Der Artikel erstreckt sich somit auch auf bereits bestehende, aber noch nicht überbaute Bauzonen. Die Luzerner Regelung enthält zudem Bestimmungen, die auch im Modell Rothenbrunn (Ziff. 4.2.4) enthalten sind. So muss die Gemeinde vor der Ausübung ihres Kaufrechts den Eigentümer informieren und ihm eine Frist von zwei Jahren zur Überbauung seines Grundstücks einräumen. Ist es aufgrund der Lage des Grund-

**Kanton Luzern:
Planungs- und Baugesetz PBG**
(Inkrafttreten voraussichtlich anfangs 2014)

§ 38 Verfügbarkeit von Bauland

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 [...] 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.

stücks raumplanerisch unsinnig, das Grundstück in der Bauzone zu belassen, kann die Gemeinde das Land auszonen und auf ihr Kaufrecht verzichten. Mit dieser Option kann die Gemeinde massgeschneidert auf gehortetes Bauland an strategisch unterschiedlichen Lagen reagieren.

4.4 Kanton Jura – Kombination verschiedener Lösungen

Der Kanton Jura ist ebenfalls dabei, sein Gesetz zu ändern und die Überbauung von eingezonten Grundstücken zu fördern. Inspiriert durch die verschiedenen Lösungen, die bestehen oder gegenwärtig erarbeitet werden, setzt er auf ein breit gefächertes Instrumentarium. Wie die Kan-

tone Graubünden und Appenzell Innerrhoden ermuntert er die Gemeinden zu einer aktiven Bodenpolitik (Art. 45a LCAT). Zudem legt er nach dem Beispiel der Kantone Aargau und Freiburg fest, dass jede Neueinzonung für ein Einzelvorhaben an die Bedingung geknüpft wird, dass die Bauarbeiten innerhalb von drei Jahren aufgenommen werden und, wenn dies nicht der Fall ist, das Grundstück nach Ablauf dieser Frist ohne weiteres Verfahren in die ursprünglichen Zone zurückfällt (Art. 74a LCAT). Für alle andern, der Bauzone zugewiesenen Grundstücke gilt eine Verpflichtung zur Überbauung innerhalb von sechs Jahren. Wird diese Frist nicht wahrgenommen, verfügt die Gemeinde über ein Kaufrecht, oder sie kann eine Auszoning beschliessen. Das Gesetz bietet den Gemeinden überdies die Mög-

Kanton Jura: Kantonales Bau- und Raumplanungsgesetz (Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire LCAT)

(Revisionsentwurf vom 19.07.2013, noch nicht in die Vernehmlassung geschickt)

Art. 45a Bodenpolitik der Gemeinden

¹ Die Gemeinden streben durch eine aktive und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bodenpolitik sowie mit Hilfe der gesetzlich vorgesehenen Massnahmen eine effiziente Umsetzung ihrer Planung an.

² Sie treffen insbesondere bei Neueinzonungen oder Nutzungsänderungen geeignete Massnahmen, um die Verfügbarkeit von Bauland zu gewährleisten.

Art. 45b Baulandverfügbarkeit

¹ Grundstücke, die der Bauzone zugewiesen sind, müssen innert sechs Jahren nach der Erliessung des Quartiers bestimmungsgemäss

genutzt werden (Art. 85). Die zuständige Fachstelle für Raumentwicklung kann diese Frist aus berechtigten Gründen verlängern. Sie beginnt frühestens mit der Inkraftsetzung der vorliegenden Bestimmung zu laufen.

² Ist das Grundstück nach Ablauf der festgelegten Frist nicht überbaut, hat die Gemeinde das Recht, das Grundstück oder einen Teil davon zum Verkehrswert zu erwerben, sofern das öffentliche Interesse am Erwerb die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Will die Gemeinde von ihrem Kaufrecht Gebrauch machen, erlässt sie eine entsprechende Verfügung.

³ Liegen die unüberbauten Grundstücke am Rand des Siedlungsgebiets und werden sie in den kommenden 15 Jahren nicht als Bauland benötigt, leitet die Gemeinde ein Auszoningungsverfahren ein.

⁴ Um die Baulandverfügbarkeit zu steigern, kann die Gemeinde verwaltungsrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern ab-

schliessen und darin ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen, das vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Frist zum Tragen kommt. Dieses Kaufrecht wird im Grundbuch eingetragen.

Art. 74a Einzonung zugunsten eines Einzelvorhabens

¹ Jede Neueinzonung im Zusammenhang mit einem Einzelvorhaben ist an die Bedingung geknüpft, dass die entsprechenden Bauarbeiten innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Einzonungsentscheids aufgenommen werden. Die zuständige Fachstelle für Raumentwicklung kann diese Frist aus berechtigten Gründen verlängern.

² Ist diese Bedingung nach Ablauf dieser Frist nicht erfüllt, wird das Grundstück ohne weiteres Verfahren seiner ursprünglichen Zone zugewiesen.

Art. 91 Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer

¹ Die Beteiligung der Grundeigentümer beträgt zwischen

- a) 80% und 100% der effektiven Kosten der Feinerschliessung sowie der Erschliessung der Ferienhauszone;
- b) 50% und 80% der effektiven Kosten der Groberschliessung;
- c) 30% und 50% der effektiven Kosten der darüber hinausgehenden Basiserschliessung.

² [...].

lichkeit, Verträge mit den Eigentümern abzuschliessen, um beispielsweise kürzere Fristen festzulegen (Art. 45b LCAT).

Um ihr Kaufrecht ausüben zu können, muss die Gemeinde ein öffentliches Interesse geltend machen. Eine erste Interessenabwägung kann vorgenommen werden, indem in Anlehnung an das Modell von Rothenbrunnen (vgl. 4.2.4) in den Nutzungsplänen jene Gebiete bezeichnet werden, in denen ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht und die gut erschlossen sind. Der Kanton will die Gemeinden dazu auffordern, solche Bezeichnungen vorzunehmen. Im Rahmen der Gesetzesrevision beabsichtigt der Kanton zudem, die Grundeigentümer stärker an den Erschliessungskosten zu beteiligen. Zu diesem Zweck will er einen Mindestanteil an den Erschliessungskosten definieren, der von den Eigentümern zu tragen ist (Art. 91 LCAT); dies auch unter Berücksichtigung der Vorgaben der Verordnung des Bundes zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz.⁴⁰

5. Die Herausforderung der Nachverdichtung

Die nachträgliche Verdichtung im bereits überbauten Gebiet war während langer Zeit kein Thema. Das grosse Unbehagen in der Bevölkerung über die zunehmende Verbauung unserer Landschaft schafft nun aber Handlungsdruck. Ausdruck davon ist die breite Zustimmung zur Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung, gerade auch in ländlichen Kantonen mit Ausnahme des Kantons Wallis. Immer mehr Gemeinden merken, dass ihre Zukunft nicht in der stetigen Ausweitung der Bauzonen liegen kann. Die Schaffung neuer Wohn- und Arbeitszonen hat zudem oft nicht die erwarteten Steuereinnahmen gebracht, sondern den Gemeinden nicht selten unverhältnismässige Infrastrukturkosten beschert. Die Behörden und die Bevölkerung müssen daher vermehrt die Siedlungsentwicklung nach innen zum Thema machen und dabei auch die planerischen Voraussetzungen für Nachverdichtungen im überbauten Gebiet schaffen.⁴¹

Kanton Bern: Baugesetz BauG**Art. 88 Überbauungsordnungen;
Begriff und Bedeutung**

¹ Die Gemeinden bestimmen, soweit erforderlich, mit Überbauungsordnungen näher, wie bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind. Die Überbauungsordnung kann sich namentlich beziehen auf [...]

g: die Altstadt- oder die Quartiersanierung.

Art. 119 Baulandumlegung; 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).

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. 128 Formelle Enteignung;
Enteignungsrecht**

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

d Massnahmen [...] der Altstadt- oder Quartiersanierung gemäss Artikel 88 Absatz 1 Buchstabe 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.

Bei solchen Nachverdichtungen kann die Eigentumsgarantie oft zum Stolperstein werden, indem einzelne strategisch wichtige Parzellen oder grössere Gebiete an zentralen Lagen wegen Blockaden einzelner Grundeigentümer (nicht selten sind es Erbengemeinschaften) nicht verdichtet werden können. Das revidierte RPG sieht hierfür keine Regelung vor und verlangt auch von den Kantonen nicht explizit, entsprechende rechtliche Grundlagen zu schaffen. In einzelnen Kantonen gibt es jedoch Bestrebungen, die Durchsetzung von Nachverdichtungen eigentumsrechtlich zu verbessern. Zum Teil lassen sich bestehende Bestimmungen auf die neuen Herausforderungen ausrichten.

5.1 Kanton Bern – Altstadt- und Quartiersanierung

Der Kanton Bern kennt eine Rechtsgrundlage, die der Gemeinde ein Enteignungsrecht einräumt, wenn eine Sanierung von Teilen der Altstadt oder von Quartieren nötig ist. (Art. 128 Abs. 1 bst. d in Verbindung mit Art. 88 Abs. 1

40 Gemäss Art. 1 der Verordnung des Bundes zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz sind mindestens 30% der Kosten der Groberschliessung und 70% der Kosten der Feinerschliessung den Grundeigentümern zu überwälzen.

41 siehe «Auch ländliche Gemeinden wagen Verdichtung», INFORAUM 5/2013, S. 3 ff.

Bst. g BauG). Das Enteignungsrecht wird mit der Genehmigung der Überbauungsordnung wirksam und erstreckt sich auch auf alle Rechte, die zur Ausführung der geplanten Bauten oder Massnahmen nötig sind oder ihr entgegenstehen (Art. 128 Abs. 2 BauG). Die Enteignung kommt erst dann zum Tragen, wenn die Untätigkeit oder der Widerstand eines oder mehrerer Grundeigentümer die Umsetzung einer Überbauungsordnung verhindern, die von grossem öffentlichem Interesse ist. Es kann sich dabei beispielsweise um die Schliessung einer Lücke im historischen Zentrum oder um die Wiederherstellung des ursprünglichen, historischen Zustands eines Gebäudes handeln. Dieses Instrument wurde aber offenbar noch nie angewendet.⁴²

5.2 Kanton Zürich – Gebiets-sanierung

Im Kanton Zürich gibt es ein ähnliches Instrument. Es handelt sich dabei um ein Verfahren, mit dem bestehende Überbauungen saniert werden können, um eine unerwünschte Siedlungsentwicklung zu verhindern oder eine annehmbare hygienische Situation wiederherzustellen

(§ 186 ff PBG⁴³). Die Eigentümer werden verpflichtet, sich an dieser Sanierung zu beteiligen oder ihr Eigentum an den Kanton zu übertragen. Für Mieterinnen und Mieter besteht ein besonderer Schutz (§ 193 und 195 PBG). Nach Abschluss der Sanierung sollen die Grundeigentümer nach Möglichkeit einen Eigentumsanteil erhalten, der dem Wert ihres Grundstücks vor der Sanierung entspricht (§ 199 PBG).

Das Verfahren ist sehr komplex und greift stark in die Eigentumsgarantie ein. Dies dürfte erklären, weshalb es noch nie angewendet wurde.⁴⁴ Das revidierte RPG und die Kulturlandinitiative, die vom Zürcher Stimmvolk gutgeheissen wurde, werden den Druck auf das überbaute Gebiet nun aber erhöhen. Somit dürfte die Zürcher Bestimmung zur Gebietsanierung, allenfalls in modifizierter Form, an Bedeutung gewinnen.

5.3 Kanton Genf – Entwicklungszonen⁴⁵

Im Kanton Genf sind die Raumplanung und das Bauwesen grundsätzlich Sache des Kantons. Er erarbeitet und genehmigt die Nutzungs- und

Kanton Zürich Planungs- und Baugesetz PBG

§ 186 Gebietssanierung 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 öffentliches Interesse

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.

**Kanton Genf:
Allgemeines Gesetz über industrielle
Entwicklungszonen (Loi générale sur
les zones de développement industriel
LGZDI)**

Aufwertung von industriellen Entwicklungszonen

Art. 8 Enteignung; Grundsatz

Als von öffentlichem Interesse im Sinne des Gesetzes über die Enteignung aus Gründen des öffentlichen Interesses (Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique) vom 10. Juni 1933 gilt der Erwerb:

- a) von Liegenschaften oder Rechten zur Umsetzung der Erschliessung oder Realisierung von Infrastrukturen, die in der Bau- und Zonenordnung oder in den Quartierplänen vorgesehen sind;
- b) von Gebäuden in der industriellen Entwicklungszone, soweit sie im Verlauf der Zeit zur Erfüllung der Planungsabsichten benötigt werden.

Art. 9 Enteignung; Ausnahmen zugunsten von Industrieunternehmen

Das Enteignungsrecht kann gegenüber Industrieunternehmen nicht ausgeübt werden. Ausnahmen sind möglich wenn:

- a) die Massnahme für die effiziente Entwicklung oder Nutzung der Zone notwendig ist;
- b) das Industrieunternehmen innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach dem Erwerb des Geländes ein vom Departement genehmigtes Bauprojekt nicht realisiert oder die Liegenschaft während mindestens fünf Jahren unbezutzt geblieben ist.

Art 10 Vorkaufsrecht; Grundsatz

Der Kanton Genf verfügt über ein Vorkaufsrecht für sämtliche Grundstücke innerhalb der industriellen Entwicklungszonen, die an Dritte weiterveräussert werden. Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch eingetragen.

Art 11 Vorkaufsrecht; Zweck

Der Zweck dieses Vorkaufsrechts liegt darin, die Ziele der industriellen Entwicklungszonen umzusetzen und zu verhindern, dass Grundstücke zu überhöhten Preisen veräussert werden.

Sondernutzungspläne. Die Genfer Raumplanung wird daher weitgehend durch das kantonale Recht geregelt. Aufgrund der sehr hohen Bevölkerungsdichte befasst sich der Kanton seit langer Zeit mit Fragen der Verdichtung und des Bodenmanagements.⁴⁶

Gemäss kantonalem Recht kann der Kanton Entwicklungszonen ausscheiden, namentlich für Industrie- und Wohngebiete. Vor dieser Möglichkeit macht der Kanton rege Gebrauch.

In den Industrieentwicklungszonen besitzt er ein limitiertes Vorkaufsrecht. Das heisst, er hat das

42 ZAUGG ALDO / PETER LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, 3. Auflage, 2010, S. 463.

43 § 186 ff des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, PBG, und § 16 ff der Verordnung über den Quartierplan (Quartierplanverordnung).

44 FRITZSCHE CHRISTOPH / BÖSCH PETER / WIPF THOMAS, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz, 2011; BÖSCH PETER / SUTER ALWIN / VON KÄNEL PETER, Werkbuch für den Quartierplaner, VZGV Verein Zürcherischer Gemeindefachleute und Verwaltungsfachleute, 2000.

45 An dieser Stelle können nicht sämtliche Artikel der Genfer Gesetze wiedergegeben werden. Der genaue Wortlaut kann unter www.lexfind.ch oder auch auf der Webseite des Kantons Genf unter www.ge.ch/legislation nachgelesen werden.

46 An dieser Stelle können nicht alle Massnahmen vorgestellt werden. Es wurde eine Auswahl getroffen.

Recht, Grundstücke, die Dritten zum Verkauf angeboten werden, zu einem gesetzlich festgelegten Preis zu erwerben (Art. 4 LGZDI).⁴⁷ Dies gilt sowohl für unbebaute als auch überbaute Grundstücke, deren Überbauungspotential nicht ausgeschöpft ist. Darüber hinaus besitzt der Kanton ein Enteignungsrecht (Art. 8 ff. LGZDI).

In den Entwicklungszonen zur Verdichtung von Einfamilienhausquartieren sind Abtretungen von Liegenschaften an den Kanton, die Gemeinde oder an ein anderes nicht gewinnorientiertes Organ vorgesehen (Art. 4A LGZDI). Solche Abtretungen können zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum gegen den Willen der

Eigentümer durchgesetzt werden, sofern diese den entsprechenden Wohnraum nicht selber erstellen. Neben der Verdichtung liegt das Ziel der Bestimmung somit auch darin, den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau zu fördern.

Verschiedene Gesetze weisen kantonalen Aufgaben und Massnahmen (Raumplanung, Landumlegung⁴⁸ etc.) ein hohes öffentliches Interesse zu (siehe zum Beispiel Art. 8 LGZDI, Kasten). Gestützt darauf verleiht das Genfer «Gesetz über die Enteignung aus Gründen des öffentlichen Interesses» (Loi cantonale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique) ein Enteignungsrecht.

**Kanton St. Gallen:
Entwurf für eine Totalrevision des
Planungs- und Baugesetzes vom 15. Mai
2012**

Art. 17 Entwicklungszonen; Grundsätze

¹ Entwicklungszonen ermöglichen die Neuüberbauung von unternutzten oder in Umstrukturierung befindlichen Siedlungsgebieten.

² Die politische Gemeinde:

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

Art. 18 Enteignungsrecht

¹ Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan ein Enteignungsrecht für Flächen vorsehen, deren Verfügbarkeit für die

Erreichung der Entwicklungsziele unerlässlich ist.

² Enteignungsberechtigt ist das Gemeinwesen, das die Entwicklungszone festgesetzt hat.

³ Das Enteignungsrecht kann mit Verfügung oder verwaltungsrechtlichem Vertrag Personen übertragen werden, welche die Entwicklungsziele umsetzen.

Art. 19 Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Die politische Gemeinde kann mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vorsehen, dass:

- a) ihr ein limitiertes Kaufsrecht an bestimmten Grundstücken zusteht, wenn die Neuüberbauung nicht innert bestimmter Frist fertiggestellt wird;
- b) die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bestimmte Erschliessungs- und Infrastrukturaufgaben auf eigene Kosten erfüllen;
- c) städtebauliche Qualitätssicherungsverfahren, wie Architekturwettbewerbe, vor der Überbauung durchgeführt werden.

5.4 Kanton St. Gallen – Entwicklungszone

Im Rahmen einer Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes beabsichtigt der Kanton St. Gallen Entwicklungszone einzuführen (Art. 17 ff. des Gesetzesentwurfs). Die Gemeinden sollen damit die Möglichkeit erhalten, unternutzte oder sich in Umstrukturierung befindende Gebiete besser zu nutzen und an gut geeigneten und strategisch bedeutenden Standorten qualitativ hochstehende bauliche Verdichtungen zu erzielen. Entwicklungszone werden im Nutzungsplan ausgedehnt und sind mit einem Sondernutzungsplan zu ergänzen. Mit der Ausscheidung von Entwicklungszone kann die Gemeinde für Flächen, die unerlässlich für die Erreichung der Entwicklungsziele sind, ein Enteignungsrecht vorsehen.⁴⁹

Nach unseren Informationen fielen im Vernehmlassungsverfahren die Reaktionen in Bezug auf dieses Instrument grundsätzlich positiv aus. Der Begriff des öffentlichen Interesses wird allerdings noch präzisiert werden müssen.

6. Schlussbemerkungen

Viele der aufgezeigten Regelungen zur Verflüssigung des Baulandes sind relativ neu und müssen sich in der Praxis noch bewähren. Der zunehmende Druck auf das überbaute Gebiet infolge der Teilrevision des RPG und den (künftigen) Vorgaben in den kantonalen Richtplänen erhöht die Chancen, dass diese Massnahmen zur Anwendung gelangen. Solange am Siedlungsrand neu eingezont werden konnte, bestand keine Notwendigkeit, die erforderlichen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten über Eingriffe in das Eigentum zu schaffen.

Dass die Gemeinden von den Möglichkeiten zur Bekämpfung der Baulandhortung oder zur intensiveren Nutzung wenig bebauter Parzellen grossflächig Gebrauch machen werden, ist dennoch

nicht anzunehmen. Die Hemmungen, ins Eigentum einzugreifen, sind gross. Je grösser jedoch das öffentliche Interesse an der Überbauung eines Grundstückes ist, was beispielsweise an zentralen, gut erschlossenen Lagen oder bei einem erheblichen Mangel an verfügbarem Bauland der Fall sein kann, umso höher wird die Bereitschaft sein, die Instrumente zu nutzen. In gewissen Fällen dürfte allein schon der rechtliche Druck, die Instrumente anzuwenden, ausreichen, um die Grundeigentümer zur Überbauung der Grundstücke zu bewegen.

Von Vorteil ist es für eine Gemeinde sicher auch, wenn sie dank einer aktiven Bodenpolitik über eigenes Land verfügt, das sie in Fällen von Baulandhortungen ins Spiel bringen kann. Über den Abtausch von Parzellen kann bisweilen eine Verflüssigung des Baulandes herbeigeführt werden.

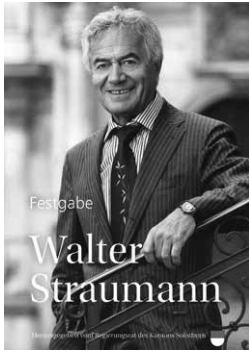
Lukas Bühlmann, lic. iur., VLP-ASPAN und
Christa Perregaux DuPasquier, Anwältin, VLP-ASPAN

47 Loi générale sur les zones de développement industriel LGZDI.

48 Art. 5 Loi sur le remembrement foncier urbain LRFU.

49 Der Einbezug eines Enteignungsrechts ist für den Kanton St. Gallen an sich nichts Neues. Schon im geltenden Artikel 28 Abs. 3 PBG ist vorgesehen, dass im Rahmen eines Sondernutzungsplans gegenüber Eigentümern, die sich an der Verwirklichung des Plans nicht beteiligen wollen, ein Enteignungsrecht eingeräumt werden kann.

Literaturhinweis



Festgabe Walter Straumann.

Zum Rücktritt und zum 70. Geburtstag,
herausgegeben vom Regierungsrat des Kantons Solothurn, 2013.

Festschrift thematisiert Aufgaben der Raumplanung

Der Kanton Solothurn ehrt seinen nach 16 Jahren abgetretenen Regierungsrat Walter Straumann mit einer Festschrift. Da sich Straumann als Bau- und Justizdirektor, Präsident der VLP-ASPAN und Mitglied der politischen Begleitgruppe Raumkonzept Schweiz stark für die Raumplanung engagiert hat, enthält das Buch auch Beiträge zu grundsätzlichen Rechtsfragen der Raumplanung.

Bernard Staub, Präsident der Schweizerischen Kantonsplanerkonferenz KPK, thematisiert die Zersiedelung. In seiner Geschichte der Solothurner Richtpläne seit 1972 zeigt er, welche Anstrengungen der Kanton zur Begrenzung des Siedlungsraums unternommen hat – bis zum heutigen Richtplan, der die Gemeinden auffordert, ihre Verdichtungspotenziale auszuweisen und gegen die Baulandhortung vorzugehen.

Mit den rechtlichen Möglichkeiten der Baulandmobilisierung befasst sich VLP-ASPAN-Direktor Lukas Bühlmann. Anhand von Beispielen aus verschiedenen Kantonen zeigt er, wie die Gemeinden versuchen Bauland verfügbar zu machen, und inwiefern ihre Massnahmen zulässig und sinnvoll sind. Das vorliegende «Raum & Umwelt» beruht auf diesem Beitrag in der Festschrift.

Benjamin Wittwer, Generaldirektor der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz BPUK, befasst sich mit Mobilfunkanlagen, die im Spannungsfeld zwischen Versorgungsauftrag, Natur- und Heimatschutz und der Raumplanung stehen. Er erläutert die Voraussetzungen für Bewilligungen und die Möglichkeiten zur Standortbeeinflussung.

Weitere Kapitel befassen sich mit dem Rückbau von Bauten, der Infrastrukturplanung in der schweizerischen Aviatik, dem Solothurner Umweltschutz, der Denkmalpflege sowie Walter Straumanns Wirken als Mitgestalter der Hauptstadtregion Schweiz.

Bestellungen der Festschrift «Festgabe Walter Straumann», CHF 89.- beim:
Lehrmittelverlag, Dammstr. 21, 4502 Solothurn, Tel. 032 627 22 22, kdlv@sk.so.ch.

Impressum

Raum & Umwelt VLP-ASPAN

Materialien zur Raumentwicklung für Mitglieder der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, erscheint sechsmal jährlich in deutscher und französischer Sprache

Redaktion

Lukas Bühlmann

Übersetzung

Irene Bisang

Gestaltung

Ludwig Zeller

Titelbild (Uttwil, TG)

VLP-ASPAN / A. Straumann

Druck

Multicolor Print, Baar

Nachdruck von Texten und Bildern
unter Angabe der Quelle erlaubt

VLP-ASPAN 

Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung
Sulgenrain 20, CH-3007 Bern
Tel. +41 (0)31 380 76 76
Fax +41 (0)31 380 76 77
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch