

§ 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 vom 17. Juni 2013 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

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

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

⁶ Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

Erläuterungen

Allgemein

Gemäss Artikel 15a RPG treffen die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen. Dabei hat das kantonale Recht vorzusehen, 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. Zur Erreichung der im RPG verankerten Planungsziele und -grundsätze sind solche bodenrechtliche Massnahmen und Instrumente von zentraler Bedeutung (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 29 f., in: GR 2013, S. 539 f.).

Absatz 1

Als allgemeiner Grundsatz wird in Absatz 1 festgehalten, dass die Überbauung von neuen Baugebieten, soweit erforderlich, mit Landumlegungen sicherzustellen ist. Das entsprechende Landumlegungsverfahren ist derart vereinfacht worden, damit es künftig auch verstärkt Anwendung findet (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 30, in: GR 2013, S. 540).

Absatz 2

In Absatz 2 besteht eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die in der Praxis verbreiteten Verträge in Zusammenhang mit Einzonungen. Die Gemeinden können die Planung und Realisierung der Erschliessung und Überbauung neuer Bauzonen durch vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern sicherstellen. Durch eine vertragliche Regelung soll eine zeitgerechte Planung der Überbauung gewährleistet werden. Ein wesentlicher Grund dafür ist die unerwünschte Baulandhortung, die in der Vergangenheit die Entwicklung der Gemeinden teilweise behindert hat. Den Gemeinden wird ausdrücklich die Möglichkeit gegeben, die Verfügbarkeit zu gewährleisten und bei Neueinzonungen vertraglich sicherzustellen, dass die Areale auch innert nützlicher Frist beplant, erschlossen und überbaut werden. Bei der Festlegung der Realisierungsfrist neu eingezonter Areale soll die erforderliche Erschliessung mit den verschiedenen Erschliessungsanlagen im Sinn von Artikel 19 RPG mitberücksichtigt werden (vgl. KRP 2009, Koordinationsaufgabe S2-1 [Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge]). Nebst diesen Aspekten kann in einer solchen Vereinbarung etwa auch geregelt werden, welche Konsequenzen im Falle einer nicht fristgerechten Überbauung zum Tragen kommen sollen (z.B. Vorkaufsrecht für die Gemeinde). (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 30, in: GR 2013, S. 540)

Absatz 3

Die Bestimmungen in den Absätzen 3-6 zielen darauf ab, die angestrebte Baulandverflüssigung auch in bestehenden Bauzonen, also bei bereits eingezonten Gebieten, zu erreichen. Zwar soll, wie in Absatz 2 vorgesehen, die Verfügbarkeit des Baulands in der Regel durch den Abschluss entsprechender Verträge zwischen der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümerschaft sichergestellt werden. Kommt aber keine vertragliche Einigung zustande, weil keine Realisierungsabsichten bestehen, so 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 Verkehrswerts entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Damit die Grundeigentümerschaft die Möglichkeit hat, ihr Land selber zu überbauen, hat ihr die Gemeinde vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone einzuräumen. Die zweijährige Frist ist eine Mindestfrist. Eine längere Frist dürfte etwa dort in Betracht zu ziehen sein, wo noch Sondernutzungspläne oder Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind. Als Handlung, welche als Einhaltung dieser Frist gilt, ist etwa denkbar, dass innert der gesetzten Frist - zur Dokumentierung der Realisierungsabsicht - eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen muss. Dabei wird die Zeit für Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht mitgezählt. Es darf davon ausgegangen werden, dass allein schon die Möglichkeit des Landerwerbs durch die Gemeinde die Grundeigentümerschaft dazu führen wird, die Überbauung ihres Landes selber in die Wege zu leiten. Die Ausübung des Kaufrechts wird daher vermutlich die Ausnahme bleiben (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 30, in: GR 2013, S. 540 f.).

	<p><u>Absatz 4</u> Übt die Gemeinde das Kaufrecht aus und gelangt sie so in den Besitz des Baulandes, hat sie das erworbene Land so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, wieder zu veräussern und seiner Bestimmung zuzuführen. Entscheidend ist hier, dass die Gemeinde mehrere Angebote einholt und diese gestützt auf im Voraus festgelegte Kriterien bewertet. Dabei soll nicht allein der Preis massgebend sein. Auch qualitative Aspekte der künftigen Nutzung des Baulands sollen in die Entscheidung einfließen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: GR 2013, S. 541).</p> <p><u>Absatz 5</u> Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde nach Absatz 5 anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Bauzone nicht mehr recht- und zweckmässig ist, gilt es neben den Planungszielen und -grundsätzen des RPG insbesondere das Siedlungsleitbild als Grundlage heranzuziehen. Die Notwendigkeit einer Auszonung kann sich aber auch im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung ergeben. Wichtig ist in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebietes (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31, in: GR 2013, S. 541).</p>
<i>PBV</i>	<ul style="list-style-type: none"> – § 6a Kaufrecht der Gemeinde – Im Rechtsspruch des Entscheides betr. Überbauungsfrist und Errichtung Kaufrecht gemäss § 6a Abs. 1 PBV ist die Erwähnung des konkreten Enddatums für die Befristung des Kaufrechts notwendig (10 Jahre ab Entscheidungsdatum). Dieses Enddatum wird aber nicht im Grundbuch angemerkt. Das Stichwort für die Anmerkung lautet gemäss Austausch mit dem Grundbuch: «Gesetzliches Kaufrecht mit Überbauungsfrist von x Jahren z.G. Einwohnergemeinde y.» –
<i>Urteile</i>	<ul style="list-style-type: none"> – § 38 PBG dient nicht als Instrument dafür, eine Überbauung von (noch) nicht eingezontem Land zu erwirken (n.p. KGU 7H 18 44 vom 21. März 2019 E.5.4.1).
<i>Hinweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Merkblatt Baulandverfügbarkeit https://rawi.lu.ch/downloads/downloads_rp
<i>Verweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Artikel 15a RPG (Förderung der Verfügbarkeit von Bauland) – Kantonaler Richtplan (Koordinationsaufgaben S1-6, Einzonungen, S1-7, Kompensatorische Ein- und Auszonungen, S2-1, Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge und S2-2, Sondernutzungsplanungen und Landumlegungen) https://rawi.lu.ch/downloads/downloads_rp – Link zu den Musterschreiben und –entscheiden zum Kaufrecht: https://baurecht.lu.ch/Anwendungshilfen

<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–