

# Die Baupflicht

Gewichtiges öffentliches Interesse an einer Eindämmung der Siedlungsentwicklung nach aussen

- Zersiedelung und Kulturlandverlust als die aktuell drängendsten Probleme der schweizerischen Raumplanung
- Rechtsprechung des Bundesgerichts: Art. 15 RPG ist keine absolute Handlungsmaxime
- Landschaftsschutzinitiative
- Indirekter Gegenentwurf

# Instrumentarium zum Vollzug der Raumplanung

- Formelle Raumplanung de lege lata meist als Negativ- oder Auffangplanung
- Anreize zur Verwirklichung der Nutzungspläne im formellen und funktionalen Raumplanungsrecht
- Nutzungspflichten

# Definition der Baupflicht

- Im engeren Sinn: raumplanerisches Instrument anhand welchem Grundeigentümer zur Vornahme einer Bautätigkeit innerhalb einer bestimmten Frist angehalten werden
- Im weiteren Sinn: auch Fälle, in welchen die Baupflicht als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung konzipiert wird
- Die Art, wie die Nichteinhaltung der Baupflicht sanktioniert wird, gehört nicht zum Begriff

# Rechtsprechung und Lehre

- Bundesgericht: Keine Präzedenzen; geht jedoch davon aus, dass Leistungspflichten zu den Eigentumsbeschränkungen zählen (BGE 97 I 792)
- Geteilte Lehre
  - zur Bekämpfung der Wohnungsnot
  - zur Verflüssigung des Baulandmarktes
  - zum sparsamen Umgang mit dem Boden
  - zur gezielten Gestaltung des Siedlungsgebietes, vorab Umnutzung brachliegender Industrieareale
  - im Prinzip einzig bei unüberbautem Bauland vorstellbar
  - oft unverhältnismässig an sog. Entwicklungsschwerpunkt-Standorten
  - grössere Flexibilität bei der Handhabung der Bestandesgarantie gefordert

# Art. 35 RPG Entwurf 74

- Auferlegung einer angemessenen Frist, um erschlossenes Bauland einer baulichen Nutzung zuzuführen
- Kautelen
  - Durchführung der Nutzungspläne in ihrem wesentlichen Inhalt wird übermässig erschwert
  - Ziel kann nicht durch andere Mittel erreicht werden
  - Angebot an entsprechendem Bauland ist ungenügend
  - Auferlegung einer Baupflicht im Prinzip ausgeschlossen bei Vorliegen wichtiger Gründe, vorab Eigenbedarf

# Art. 86-88 LAT NE

- übernimmt weitgehend die Regelung von Art. 35 RPG 74
- keine Baupflicht möglich, wenn das Land dem Kanton gehört
- betroffene Parzellen müssen insgesamt 3000 m<sup>2</sup> zusammenhängendes Bauland umfassen
- Konkretisierung der wichtigen Gründe
  - vernünftige Freihaltung bestehender Gebäude
  - Benutzung des Baulandes für persönliche oder familiäre Bedürfnisse
  - voraussehbare und verhältnismässige Erweiterung eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens
  - baldiger Verkauf des Grundstücks zur Überbauung
  - Vorliegen eines vorläufigen Bauverbots nach Art. 48 LAT.

# Art. 56 BauG AR (seit dem 1.1.04 in Kraft)

- Baupflicht für das ab 1.1.04 neu eingezonte Bauland
- Frist von 10 Jahren ab Inkrafttreten der Zonenplanänderung
- Baudirektion kann auf Antrag des Gemeinderates diese Frist in begründeten Fällen verlängern

# Art. 2 des Zonenregellements der Gemeinde Oberkirch

« Um die Verfügbarkeit eingezonten Landes sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der entsprechenden Revision des Zonenplanes mit den betreffenden Grundeigentümern Verträge abschliessen und dabei der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut oder mit einer Baubindung weiterverkauft wird »

# § 176 Baugebot (DE)

- Abs. 1. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist
  - sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
  - ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.
- Abs. 3: Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.
- Abs. 4: Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. ...

# Art. 9 WEG

- Das WEG enthält Vorschriften zur Erschliessungs- und Neubauumlegung innerhalb eines bestehenden Baugebietes (Art. 7-11 WEG)
- Art. 9 WEG: Werden die Eigentumsverhältnisse nach Artikel 8 neu geordnet, so kann die Zuteilung der Grundstücke mit der Auflage verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut oder für Zwecke, die der Überbauung dienen, zur Verfügung gestellt werden (Bauverpflichtung).
- Die Modalitäten zur Durchführung der Baupflichten sind von den Kantonen festzusetzen.

# Sanktionen

- Enteignung mit besonderen Kautelen
  - enteignete Grundstücke sind sofort der Überbauung zuzuführen
  - in der Regel auf dem Weg der öffentlichen Ausschreibung in Privateigentum zu überführen
  - besondere Vorschriften zur Berechnung des Verkehrswertes
- Auszonung

# Art. 47 Raumentwicklungsgesetz

- Abs. 1: Die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht überbauten Baulandes ist zu verpflichten, das Grundstück innerhalb einer für ihn zumutbaren Frist zu überbauen oder zum Zweck der Überbauung zur Verfügung zu stellen, wenn;
  - keine anderen Mittel bestehen, den Nutzungsplan zu verwirklichen;
  - das Angebot an erschlossenem Land in der Region ungenügend ist;
  - sie oder er das Grundstück ohne wichtige Gründe nicht überbaut.
- Abs. 2: Kommt die Eigentümerin oder der Eigentümer dieser Pflicht nicht innerhalb der festgelegten Frist nach, so steht dem Gemeinwesen ein Kaufrecht an den mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücken zu. Dieses wird zum Wert des Grundstücks ausgeübt, den dieses im Zeitpunkt der Anordnung der Bauverpflichtung gehabt hat, zuzüglich der Kosten, die die Eigentümerin oder der Eigentümer für dessen Erschliessung aufgewendet hat.

# Art. 47 Raumentwicklungsgesetz

- Abs. 3: Das auf diese Weise erworbene Grundstück wird ohne Verzug der Überbauung zugeführt. In der Regel ist es auf dem Weg der öffentlichen Ausschreibung wieder in Privatbesitz zu überführen. Die Kantone können einen anderen Weg der Veräusserung vorsehen.
- Abs. 4: Die Bauverpflichtung und die Kaufsrechte werden im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen angemerkt.

## Art. 15 Abs. 3 und 4

### Gegenentwurf zur Landschaftsschutzinitiative Bauzonen

- Abs. 3: Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:
  - a. es sich für die Überbauung eignet;
  - b. es auch dann, wenn die inneren Nutzungsreserven in bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert werden, voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
  - c. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
  - d. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.
- Abs. 4: Bund und Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.

## **Art. 15a Gegenentwurf zur Landschaftsschutzinitiative (Förderung der Verfügbarkeit von Bauland)**

- Abs. 1: Die Kantone treffen die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).
- Abs. 2: Das kantonale Recht sieht vor, dass die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und die vom kantonalen Recht vorgesehenen Rechtsfolgen anordnen kann, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt.