Kanton Bern
Canton de Berne

**Amt für Gemeinden
und Raumordnung**

Bern, Juli 2025

Merkblatt
«Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland»

1. Übersicht

Ausgangslage

Wird der Bauzone zugewiesenes Land nicht bestimmungsgemäss genutzt, d.h. als Bauland gehortet, hat dies zwei Konsequenzen: Erstens steigt der Druck auf umliegende, noch nicht eingezonte Flächen, was die weitere Zersiedelung fördert. Zweitens wird «gehortetes Bauland» vom theoretischen Wohnbaulandbedarf einer Gemeinde abgezogen. Im Rahmen der RPG[1]-Revision, 1. Etappe (Änderung vom 15. Juni 2012) erliess der Bundesgesetzgeber Vorschriften, um die Verfügbarkeit von Bauland zu sichern und die Baulandhortung zu verhindern. Demnach ist die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland künftig eine von mehreren Voraussetzungen für die Einzonung von Land (Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG). Zudem beauftragt das Bundesrecht die Kantone, zusammen mit den Gemeinden, die notwendigen Massnahmen gegen die Baulandhortung zu ergreifen. Schliesslich verpflichtet das Bundesrecht die Kantone, eine gesetzliche Frist für die Überbauung sowie Sanktionen zu erlassen (Art. 15a RPG). Das Bundesrecht enthält somit sowohl einen **Handlungsauftrag** (an Kantone und Gemeinden) als auch einen **Gesetzgebungsauftrag** (an die Kantone).[2]

2. Grundlagen

Handlungsauftrag gemäss RPG

Die Kantone sind verpflichtet, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, um die bestehenden Bauzonen verfügbar zu machen und sie ihrer bestimmungsgemässen Nutzung, d.h. der Überbauung zuzuführen (Art. 15a Abs. 1 RPG). Sie sind zudem verpflichtet, Fristen für die Überbauung der unüberbauten Grundstücke zu erlassen. Schliesslich sind die Kantone verpflichtet, im kantonalen Recht Massnahmen zur Überbauung vorzusehen, wenn das Land nicht innert Frist überbaut wird.[3]

Gesetzgebungsauftrag gemäss RPG

Das kantonale Recht hat den Behörden zu ermöglichen, der Grundeigentümerschaft eine Frist zur Überbauung ihrer Grundstücke zu setzen (Art. 15a Abs. 2 RPG). Diese Bestimmung beauftragt somit die Kantone, eine spezifische Gesetzesbestimmung zu erlassen.[4]

Massnahmen zur

Der Kanton Bern erfüllte diesen Gesetzgebungsauftrag gemäss Art. 15a

---

[1] Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

[2] Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat vom 2. September 2019 zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 9. Juni 2016, S. 27 (nachfolgend Vortrag RR).

[3] Vgl. HEINZ AEMISEGGER/SAMUEL KISSLING, in: HEINZ AEMISEGGER/PIERRE MOOR/ALEXANDER RUCH/PIERRE TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Bern 2016, Art. 15a N. 2.

[4] Vgl. AEMISEGGER/KISSLING, a.a.O., Art. 15a N. 54.

Baulandverflüssigung im BauG

RPG mit der Teilrevision des BauG. Die am 1. April 2017 in Kraft getretenen **Art. 126a bis 126d BauG** zählen **nicht abschliessend** auf, wie die Gemeinden die Verfügbarkeit (sog. «Verflüssigung») und Sicherung von Bauland fördern können. Art. 126a Abs. 1 BauG verpflichtet die Gemeinden, die notwenigen Massnahmen zu treffen. Diese Massnahmen sind zwar als «Kann-Vorschriften» formuliert. Allerdings können die Gemeinden nicht frei entscheiden, ob sie von diesen Gebrauch machen wollen oder nicht. Die **Gemeinden sind verpflichtet**, zu handeln, falls es der Baulandmarkt bzw. die raumplanerische Situation erfordert. Bei der Wahl der Massnahmen sind die Gemeinden jedoch frei.[5]

Gesetzliche Grundlagen

Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG

Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist.

Art. 15a Abs. 1 RPG

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. 15a Abs. 2 RPG

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.

Art. 126a ff. BauG[6]

Die Gemeinden treffen die notwendigen Massnahmen (Art. 126a bis 126d BauG), damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird.

3. Verfügbarkeit rechtlich sicherstellen

Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit als Einzonungsvoraus-setzung

Seit der Revision des RPG im Jahre 2012 darf Nichtbauland nur noch dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es innert 15 Jahren überbaut wird und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Damit soll verhindert werden, dass ein Grundstück, das die Voraussetzungen an eine Einzonung erfüllt, eingezont wird, das Grundstück später aber nicht überbaut wird. Sobald sich die Grundeigentümerschaft verbindlich verpflichtet, das Grundstück zu überbauen, fällt das Einzonungshemmnis weg.[7] Für die Einzonung von Bauland ist die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit somit eine **zwingende Voraussetzung**.

[5] ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 126a-126d N. 3.

[6] Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

[7] Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, S. 1074 (nachfolgend Botschaft RPG).

Zeitpunkt der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit

Das RPG äussert sich nicht explizit dazu, wann ein Grundstück rechtlich sichergestellt werden muss. Gemäss Art. 15 Abs. 4 erster Satz und lit. d RPG kann jedoch Land nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Demnach müssen die erforderlichen Massnahmen getroffen worden sein, bevor der Nutzungsplan in Kraft tritt. Die Nachweise müssen somit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht werden und stellen eine Genehmigungsvoraussetzung dar.

Massnahmen zur rechtlichen Sicherstellung

Die Verfügbarkeit der betreffenden Grundstücke muss **rechtlich sichergestellt** sein. Es genügt demnach nicht, dass die Grundeigentümerschaft bloss ihren Willen zur Überbauung kundtut. Die Gemeinde hat Massnahmen rechtlicher Art zu treffen, damit das Grundstück auch tatsächlich verfügbar ist und überbaut wird.

Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG ist von den Massnahmen zur Baulandverflüssigung gemäss Art. 126a bis 126d BauG abzugrenzen. Nicht alle Massnahmen in Art. 126a ff. BauG stellen die Verfügbarkeit des Bodens rechtsverbindlich sicher.

Als rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit i.S.v. Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG gelten die:

1. **vertragliche Bauverpflichtung** gemäss Art. 126b BauG;
2. **bedingte Einzonung** gemäss Art. 126c BauG;
3. **angeordnete Bauverpflichtung** gemäss Art. 126d BauG.

Nicht als Massnahmen zur rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit gelten die Baulandumlegung (Art. 126a Abs. 2 lit. a BauG) und der Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 126a Abs. 2 lit. e BauG). Die Mehrwertabgabe kann jedoch durch ansteigende Abgabesätze zu baulandmobilisierenden Anreizen führen. So kann bspw. in einem kommunalen Mehrwertabgabereglement vorgesehen werden, dass innert 5 Jahren ab rechtskräftiger Einzonung eine Mehrwertabgabe von 20%, ab 5 bis 10 Jahren eine Mehrwertabgabe von 30% und ab 10 Jahre eine Mehrwertabgabe von 40% geschuldet ist.

4. Vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG)

Ausgangslage

Bei der vertraglichen Bauverpflichtung schliesst die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft einen **öffentlich-rechtlichen Vertrag** ab. Darin verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft, das Land innert einer bestimmten Frist selbst zu überbauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen und der Gemeinde **für den Fall der Nichterfüllung** ein **übertragbares** (öffentlich-rechtliches) **Kaufrecht** zum Verkehrswert einzuräumen. Aus naheliegenden Gründen eignet sich die vertragliche Bauverpflichtung vor allem für Einzonungen. Bei bereits eingezonten Grundstücken wird die Grundeigentümerschaft häufig nicht bereit sein, nachträglich eine vertragliche Bauverpflichtung einzugehen. Liegt die Überbauung bereits eingezonter Parzellen(teile) im übergeordneten öffentlichen Interesse, so muss auf das Instrument der angeordneten Bauverpflichtung zurückgegriffen werden.[8]

8 Vgl. Vortrag RR, S. 28.

Vertrag

Die **Elemente des Vertrages** bilden folglich die *Bauverpflichtung* innert nützlicher Frist sowie die *Regelung bei Nichterfüllung*.

Im Vertrag sind die Folgen der Nichterfüllung der Bauverpflichtung zu regeln (siehe dazu sogleich). Der Gemeinde kann gemäss Art. 126b Abs. 1 BauG für den Fall der Nichterfüllung ein Kaufrecht eingeräumt werden. Aus dem Wortlaut («insbesondere») ergibt sich, dass die Aufzählung der Massnahmen in Art. 126a Abs. 2 BauG nicht abschliessend ist. Im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung ist daher auch denkbar, dass der Gemeinde anstatt einem Kaufrecht ein Baurecht eingeräumt wird.

Frist

Die Frist zur Überbauung ist vertraglich (mithin einvernehmlich) festzulegen, womit die nötige Flexibilität und der Spielraum für einzelfallgerechte Regelungen besteht. Sie soll in der Regel 5 bis 15 Jahre[9] betragen.[10]

Die Frist beginnt mit der Rechtskraft der entsprechenden Planungsmassnahme und ist eingehalten, wenn der Baubeginn innert der vereinbarten Frist erfolgt.[11]

Kaufrecht

- Erfüllt die Grundeigentümerschaft die Bauverpflichtung nicht, kann die Gemeinde das ihr eingeräumte öffentlich-rechtliche Kaufrecht ausüben.

- Die Gemeinde wird nicht verpflichtet, sondern bloss berechtigt, bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung das Kaufrecht auszuüben. Andernfalls müsste sie im Fall sinkender Baulandnachfrage allenfalls Verlustgeschäfte tätigen.[12]

- Das Kaufrecht wird als übertragbares Recht ausgestaltet, damit das Land bei Bedarf respektive entsprechender Nachfrage direkt von einem bauwilligen Investor erworben werden kann.[13]

- Das Kaufrecht steht subsidiär dem Kanton zu, wenn es um Land geht, das für die Realisierung von wichtigen, im kantonalen Richtplan bezeichneten Vorhaben nötig ist.[14]

- Das öffentlich-rechtliche Kaufrecht nach Art. 126b Abs. 1 BauG ist vom privatrechtlichen Kaufsrecht nach Art. 216 ff. OR[15] abzugrenzen:

    - Beim öffentlich-rechtlichen Kaufrecht gemäss Art. 126b BauG entfallen der Beurkundungszwang und die auf 10 Jahre beschränkte Geltungsdauer.[16]

9 Botschaft RPG, S. 1077.
10 Vgl. Vortrag RR, S. 44.
11 Vgl. Vortrag RR, S. 44.
12 Vgl. Vortrag RR, S. 44.
13 Vgl. Vortrag RR, S. 44.
14 Vgl. Vortrag RR, S. 44.
15 Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. März 1911 (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220).
16 Vgl. Vortrag RR, S. 44.

- Im Gegensatz zum privatrechtlichen Kaufsrecht ist das öffentlich-rechtliche Kaufrecht im Grundbuch zwingend *an*zumerken und nicht *vor*zumerken (vgl. hierzu Art. 126b Abs. 1 BauG sowie Art. 962 ZGB[17]). Das öffentlich-rechtliche Kaufrecht kann nur dann ausgeübt werden, wenn die Grundeigentümerschaft das Land nicht innert Frist überbaut. Es kann daher nicht wie ein Kaufsrecht nach dem Obligationenrecht *vor*gemerkt und dementsprechend jederzeit ausgeübt werden.[18]

- Das Kaufrecht darf nicht befristet werden, ansonsten es nicht als Sicherstellung der Verfügbarkeit i.S.v. Art. 15 Abs. 4 Bst. d RPG ausreicht.

- Für die Berechnung des Kaufrechts ist der Verkehrswert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses massgebend.[19]

- Der für den Kaufrechtsfall geschuldete Kaufpreis muss bereits bei Vertragsschluss vereinbart («fixiert») werden.[20]

- Um den Druck zur Überbauung zu erhöhen, ist der für die Ausübung des Kaufrechts massgebliche Kaufpreis «konservativ» (das heisst tief) anzusetzen, wobei an den für die Berechnung der Mehrwertabschöpfung (Art. 142 ff.) massgeblichen (Verkehrs-)Wert angeknüpft werden kann.[21]

Musterformulierung für Kaufrechtsvertrag

1. *Bauverpflichtung*

   Herr Muster verpflichtet sich, sein der Bauzone zugewiesenes Grundstück Gbbl.-Nr. XY binnen 10 Jahren nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Planwil der Überbauung zuzuführen.

2. *Kaufrecht*

   Für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung räumt Herr Muster der Einwohnergemeinde Planwil an seinem Grundstück Gbbl.-Nr. XY ein übertragbares, unbefristetes Kaufrecht nach Art. 126b BauG zum Verkehrswert von CHF XY ein. Das Kaufrecht kann von der Einwohnergemeinde Planwil frühestens 10 Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision ausgeübt werden.

   Die Parteien ersuchen das Grundbuchamt, das Kaufrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Planwil auf dem Grundstück Gbbl.-Nr. XY anzumerken.

17 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210).
18 Vgl. Vortrag RR, S. 44.
19 Vgl. Vortrag RR, S. 44.
20 Vgl. Vortrag RR, S. 44.
21 Vgl. Vortrag RR, S. 44.

Baurecht

Erfüllt die Grundeigentümerschaft die Bauverpflichtung nicht, kann die Gemeinde das ihr eingeräumte übertragbare Baurecht ausüben. Ein Baurecht kann gestützt auf Art. 779l Abs. 1 ZGB auf höchstens 100 Jahre begründet werden. Eine Verlängerung kann nicht im Voraus vereinbart werden (Art. 779l Abs. 2 ZGB). Das Baurecht kann mithin nicht unbefristet gelten, es darf aber zur ausreichenden rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit auch nicht auf eine Dauer von unter 100 Jahren befristet werden.

Ein Baurecht ist im Gegensatz zum Kaufrecht nicht zwingend im Grundbuch einzutragen.

5. Bedingte Einzonung (Art. 126c BauG)

Ausgangslage

Mit der bedingten Einzonung wird die **Einzonung** an die **Bedingung** geknüpft, dass das betroffene Land **entschädigungslos und automatisch** wieder aus der Bauzone **entlassen** wird, wenn die Grundeigentümerschaft dieses nicht innert einer **bestimmten Frist** überbaut.

Der Anwendungsbereich von bedingten Einzonungen ist beschränkt. Bedingte Einzonungen sind nur bei Einzonungen möglich und machen nur bei Land Sinn, bei dem eine Wiederauszonung raumplanerisch überhaupt vertretbar ist und wo insbesondere keine unerwünschten Baulücken entstehen, was höchstens in peripheren Lagen der Fall sein dürfte.[22] In Art. 126c wird denn als Bedingung auch auf die Überbauung – nicht aber auf die zonenkonforme Nutzung – Bezug genommen. Für die Durchsetzung der zonenkonformen Nutzung von bereits eingezontem, unüberbautem oder überbautem, aber unternutztem Land ist die bedingte Einzonung mit Blick auf die Rechtsfolge (Wiederauszonung) nicht geeignet; in diesem Fall muss die angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d BauG) zur Anwendung kommen.[23]

Frist

Die Frist beginnt mit der Rechtskraft der Einzonung zu laufen und endet mit Beginn des Bauvorhabens (vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. a BewD[24]). Sie soll in der Regel 5 bis 15 Jahre betragen.[25]

Nichterfüllung der Frist

Wird das Grundstück nicht innert Frist überbaut, erlässt der Gemeinderat eine Feststellungsverfügung über das Dahinfallen der Einzonung. Die Feststellungsverfügung ist zu publizieren und der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, dem AGR[26], zuzustellen. Gegen diese Feststellungsverfügung kann nach den Bestimmungen des VRPG[27] beim zuständigen Regierungsstatthalteramt Beschwerde geführt werden.[28]

22 Vgl. Vortrag RR, S. 28.
23 Vgl. Vortrag RR, S. 45.
24 Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).
25 Vgl. Vortrag RR, S. 45.
26 Amt für Gemeinden und Raumordnung.
27 Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).
28 Vgl. Vortrag RR, S. 45.

Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung

- Die Parzellen sind im Zonenplan (bspw. mittels einer Schraffur oder Umrandung) festzulegen (Vermassung/Georeferenzierung, sofern nur eine Teilparzelle eingezont wird) und mit einem eindeutigen Legendeneintrag zu versehen (bspw. «bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG»).

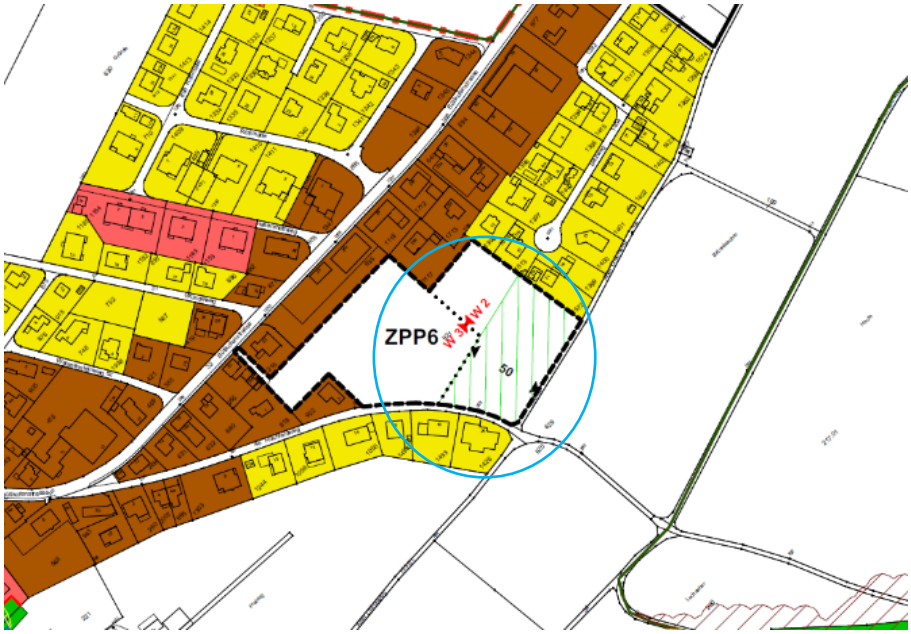
- Sofern nicht bereits aus dem Legendeneintrag die von der Gemeinde festzulegende Frist zur Überbauung hervorgeht (bspw. «bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG mit einer Frist von x Jahren»), ist zusätzlich im Baureglement eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen. Falls unterschiedlich lange Fristen gewählt werden, sind unterschiedliche Planeinträge vorzunehmen oder diese abweichenden Fristen sind im Baureglement in einer Aufzählung/Auflistung pro Parzelle eindeutig festzulegen.

Darstellung im Zonenplan[29]

Legende

Festlegungen

- W 2 Wohnzone 2-geschossig
- W 3 Wohnzone 3-geschossig
- W 4 Wohnzone 4-geschossig
- W 6 Wohnzone 6-geschossig
- D 2 Dorfzone 2-geschossig
- D 3 Dorfzone 3-geschossig
- ZPP Zone mit Planungspflicht
- Bedingte Einzonung nach Art. 126c BauG



[29] Quelle: georegio ag, Atelier für Raumentwicklung, Website: https://www.georegio.ch (nachfolgend georegio ag).

Musterartikel Baureglement

Art. 3 Bedingte Einzonung

[1] Die Zuweisung von Land zu einer Bauzone kann an die Bedingung geknüpft werden, dass das Land innert 10 Jahren nach Eintreten der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision überbaut wird.

[2] Die Massnahme wird auf die Parzellen gemäss Zonenplan Siedlung Planwil angewendet.

[3] Das Verfahren für den Rückfall in die Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

6. Angeordnete Bauverpflichtung (Art. 126d BauG)

Ausgangslage

Mit dem Instrument der staatlich angeordneten Bauverpflichtung setzt der Kanton Bern den Gesetzgebungsauftrag nach Art. 15a Abs. 2 RPG um. Das Instrument soll insbesondere dazu dienen, bereits eingezonte Bauzonenreserven zu mobilisieren.

Die Anordnung der Bauverpflichtung kann durch die Gemeinde einseitig (hoheitlich), d.h. auch ohne Zustimmung und gegebenenfalls gegen den Willen der Grundeigentümerschaft verfügt werden. Da die staatlich angeordnete Bauverpflichtung besonders stark in die Eigentumsgarantie der Grundeigentümerschaft eingreift, bedarf sie einer besonderen Rechtfertigung. Diese Massnahme hat daher **subsidiären Charakter** und darf nur angeordnet werden, wenn ein **besonders gewichtiges öffentliches Interesse** an einer Überbauung besteht.

Die Bauverpflichtung kann der Grundeigentümerschaft entweder im Rahmen eines **Nutzungsplanverfahrens** (in der Regel bei einer Ortsplanungsrevision) durch Beschluss des für den Planerlass zuständigen Organs oder im Rahmen einer **«nachträglichen» Anordnung** auferlegt werden.

Kommt die Grundeigentümerschaft ihrer Bauverpflichtung nicht nach, sieht das Baugesetz als Sanktion eine progressiv ansteigende **wiederkehrende Lenkungsabgabe** vor.[30]

Überwiegendes öffentliches Interesse

Die angeordnete Bauverpflichtung ist ein einschneidender Eingriff ins Grundeigentum und darf deshalb nur angewendet werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, andere Massnahmen zur Baulandverflüssigung nicht ausreichen und entweder das Angebot an verfügbarem Bauland besonders knapp ist oder sonst ein gewichtiges öffentliches Interesse an einer (raschen) Überbauung oder zonenkonformen Nutzung besteht (z.B. bei sogenannten Schlüsselgrundstücken).

[30] Vgl. Vortrag RR, S. 28.

Die Anordnung einer Bauverpflichtung betreffend früher eingezontes unüberbautes (oder unternutztes) Land im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Eine pauschale Anordnung einer Bauverpflichtung ist daher unzulässig. Die Anzahl Parzellen mit Bauverpflichtung hat sich am raumtypenspezifischen Entwicklungsbedarf der Gemeinde zu orientieren. Die Gemeinde kann demnach so viele Parzellen mit einer Bauverpflichtung belasten, wie sie benötigt, um das ihr gemäss kantonalem Richtplan 2030 zugesprochene Wachstum zu erreichen. Bei der Auswahl der Parzellen hat sie darauf zu achten, dass sie diejenigen Parzellen wählt, die raumplanerisch am sinnvollsten sind (namentlich Schlüsselparzellen). Die Gemeinde hat anhand von Kriterien die Festlegung der Parzellen mit Bauverpflichtung zu definieren. Dabei ist beispielsweise an die Grösse der möglichen Baubereiche oder an die Bebaubarkeit (Parzellenform, Hangneigung, Abstände, Schutzgebiete etc.) anzuknüpfen.

Frist

Die Frist für die angeordnete Bauverpflichtung beträgt mindestens 5[31] und höchstens 15[32] Jahre. Die Frist beginnt mit der Rechtskraft der entsprechenden Anordnung (Planungsmassnahme oder Verfügung) zu laufen und endet mit Beginn des Bauvorhabens, mithin mit der Schnurgerüstabnahme (vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. a BewD).

Auferlegung der Bauverpflichtung im Rahmen der Ortsplanung (Art. 126d Abs. 2 BauG)

Die Bauverpflichtung kann der Grundeigentümerschaft im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens (in der Regel bei einer Ortsplanungsrevision) durch Beschluss des für den Planerlass zuständigen Organs (Art. 126d Abs. 2 BauG) auferlegt werden. Bei Einzonungen wird die Bauverpflichtung also in der Regel im Rahmen des Planerlasses durch die Stimmberechtigten (gegebenenfalls unter Vorbehalt des fakultativen Referendums durch das Gemeindeparlament) angeordnet.[33]

Festlegung in der baurechtlichen Grundordnung

- Jene Grundstücke, die mit einer Bauverpflichtung belastet werden sollen, sind zwingend durch Angabe der Parzellennummer im Baureglement festzuhalten.

- Die Parzellen sind zudem im Zonenplan (bspw. mittels einer Schraffur) festzulegen.

    - Variante:
      Alternativ zur Festlegung im Zonenplan kann im Anhang des Erläuterungsberichts ein Planausschnitt der jeweiligen Parzellen mit angeordneter Bauverpflichtung aufgenommen werden. Bei dieser Variante ist zudem der Stand der Daten der amtlichen Vermessung, die dem Zonenplan zu Grunde liegen, im Baureglement verbindlich festzuhalten.

- Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV[34] ist überdies zu schildern, inwiefern auch andere Massnahmen geprüft (Subsidiarität der angeordneten Bauverpflichtung) wurden. Zudem ist das öffentliche Interesse an der Bauverpflichtung nachzuweisen.

---

31 Die vom Grossen Rat verankerte Mindestfrist von 5 Jahren darf nicht unterschritten werden.

32 Vgl. Vortrag RR, S. 46.

33 Vgl. Vortrag RR, S. 46.

34 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

Beispiel Darstellung im Zonenplan[35]

Legende

Festlegungen

Anordnung der Bauverpflichtung nach Art. 126d BauG

Musterartikel Baureglement[36]

Art. XY Ausgleich von Planungsvorteilen und Bauverpflichtungen

[1] Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe von Art. 142 ff. BauG und dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe vom XX.XX.XXXX eine Mehrwertabgabe.

[2] Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis im Rahmen der Nutzungsplanung für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen. Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind im Anhang XY bezeichnet. Dieser Anhang ist integrierender Bestandteil des Baureglements. Die Frist für die Bauverpflichtung beträgt 10 Jahre, die Ermittlung der Lenkungsabgabe bei Nicht-Überbauung richtet sich nach Art. 126d Abs. 4 BauG. Die Überbauungsverpflichtung wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

35 Quelle: Panorama, AG für Raumplanung und Architektur Landschaft, Website: https://www.panorama-ag.ch/aktuelles

36 Quelle: georegio ag.

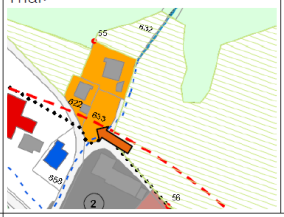
Anhang XY Parzellen mit Bauverpflichtung

Für die folgenden Parzellen gilt die Bauverpflichtung gemäss Art. XY Abs. 2 GBR. Die Bauverpflichtung mit einer Frist von 10 Jahren wird ab Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

Parzelle Nr. (Stand 18.02.2019)	Nummer der Reserve gemäss Übersichtsplan	Start der Frist
744	9	Rechtskraft Teilrevision 2017+
530	10	Rechtskraft Teilrevision 2017+
741	11	Rechtskraft Teilrevision 2017+
745	12	Rechtskraft Teilrevision 2017+

Regelung in einem kommunalen Richtplan[37]

Sieht der kantonale Richtplan für die Gemeinde keinen Baulandbedarf für Wohn-, Misch- und Kernzonen vor (Reserven/Innenentwicklungspotential), kann eine Gemeinde mittel- resp. langfristig die Siedlungsentwicklung mittels Erlasses eines kommunalen Richtplans «Siedlungsentwicklung» lenken. Dieser Richtplan kann zudem als strategische Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde dienen.

Parzelle Nr.	Fläche [m²]	Zonenart	Lokalisierung	Bemerkungen
633	663	Wohnzone W2	Thal: 	▪ Kategorie II: 15 Jahre ▪ Bestehende Hostet ▪ Gewässerraum und Naturgefahren beachten
Federführung			Gemeinderat	
Beteiligte			Grundeigentümer	
Koordinationsstand			Festsetzung	
Zeitraum			▪ Erlass Verfügungen nach Art. 126d Abs. 3 BauG im Nachgang zur Ortsplanungsrevision: kurzfristig (0–5 Jahre) ▪ Überbauung: gemäss Kategorien	

Tab. 1 Anordnung von Bauverpflichtungen

[37] Quelle: georegio ag.

Auferlegung der Bauverpflichtung mittels nachträglicher Verfügung (Art. 126d Abs. 3 BauG)

Die Bauverpflichtung kann der Grundeigentümerschaft auch nachträglich durch den Gemeinderat auferlegt werden, wenn bereits früher eingezontes Land über längere Zeit nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt (gehortet) worden ist. Die Anordnung der Bauverpflichtung soll nicht nur bei Einzonungen, sondern nötigenfalls auch bei bereits bestehenden Bauzonen zur Anwendung kommen. Dies bedingt die Möglichkeit einer nachträglichen Anordnung. Die nachträgliche Anordnung der Bauverpflichtung erfolgt kraft Verfügung des Gemeinderats als Planungsbehörde, mithin ohne Planerlassverfahren.[38] Für die Verfügung gilt der Rechtsmittelweg nach VRPG. Eine Genehmigung der Verfügung durch das AGR ist nicht vorgesehen.

Die in Art. 126d Abs. 1 BauG verankerte Frist von höchstens 15 Jahren gilt auch für die nachträglich angeordnete Bauverpflichtung. Dies kann anhand des nachfolgenden Beispiels veranschaulicht werden:
In einer Gemeinde wurde vor fünf Jahren Land (damals ohne Bauverpflichtung) rechtskräftig eingezont. Es ist immer noch unüberbaut. Der Gemeinderat kann die betreffende Grundeigentümerschaft mittels Verfügung verpflichten, das Grundstück innert der nächsten zehn Jahre zu überbauen. Die betroffene Grundeigentümerschaft hat somit total 15 Jahre Zeit, um das eingezonte Land zu überbauen.[39]

Musterformulierung für nachträgliche Anordnung der Bauverpflichtung durch Verfügung

Die nachträgliche Anordnung der Bauverpflichtung erfolgt gestützt auf Art. 126d Abs. 3 ff. BauG kraft Verfügung des Gemeinderats. Es bedarf mithin keiner zusätzlichen Regelung im Baureglement. Gemeinden, die zur Veranschaulichung der Möglichkeit trotzdem eine Regelung im Baureglement verankern möchten, können folgende Musterformulierung übernehmen:

Art. XY Bauverpflichtung

[1]Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut oder nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis nachträglich mittels Verfügung nach Art. 126d Abs. 3 ff. BauG für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.

Lenkungsabgabe (Art. 126d Abs. 4 BauG)

Für den Fall, dass die Grundeigentümerschaft der Bauverpflichtung nicht nachkommt, ist als Sanktion eine progressiv ansteigende wiederkehrende Lenkungsabgabe vorgesehen. Anders als bei der vertraglichen Bauverpflichtung steht der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung also kein Kaufrecht zu, es wird aber nach Ablauf der angeordneten Frist (also nach max. 15 Jahren) von Gesetzes wegen eine progressiv ansteigende wiederkehrende Lenkungsabgabe fällig. Die Höhe der Lenkungsabgabe bemisst sich nach dem im Zeitpunkt der erstmaligen Erhebung geschätzten hypothetischen Verkehrswert des überbauten oder zonenkonform genutzten Landes. Damit die Rechtsgleichheit gewahrt bleibt, hat die Schatzung nach anerkannten Methoden zu erfolgen.

Der durch Schatzung festgestellte hypothetische Verkehrswert muss der betroffenen Grundeigentümerschaft eröffnet werden. Dies kann entweder durch Verfügung des Verkehrswerts oder durch eine anschliessende Kostenverfügung erfolgen.

38 Vgl. Vortrag RR, S. 46.

39 Vgl. Vortrag RR, S. 46.

Die Lenkungsabgabe steigt progressiv an, so dass der Druck auf die Überbauung beziehungsweise zonenkonforme Nutzung kontinuierlich steigt. Die Lenkungsabgabe wird so lange erhoben, bis das Land entweder überbaut oder einer zonenkonformen Nutzung zugeführt oder – soweit raumplanerisch und rechtlich zulässig – wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen wird.[40]

Die Lenkungsabgabe macht 1% bis max. 5% des Verkehrswertes aus (Art. 126d Abs. 4 BauG) und ist in die Spezialfinanzierung der Mehrwertabschöpfung einzulegen (Art. 126d Abs. 5 i.V.m. Art. 142f Abs. 2 und 3 BauG).

Verzicht auf Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit

Das AGR verlangt den Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit grundsätzlich bei jeder Einzonung. In den folgenden Fällen wird auf den Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit verzichtet:

- Bei Einzonungen von „weitgehend überbauten Gebieten“. Bei überbauten Parzellen ist der Zweck der Bestimmungen zur Baulandmobilisierung bereits erfüllt;

- Bei Grundstücken, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden;

- Bei geringfügigen Flächen von bis zu 300 m^2;

- Bei Einzonungen i.S.v. Art. 18 RPG. Die rechtliche Sicherstellung wird ausschliesslich bei Einzonungen i.S.v. Art. 15 RPG verlangt;

- Bei der Einzonung von Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN). Das in Art. 128 Abs. 1 lit. a BauG verankerte Enteignungsrecht stellt die rechtliche Verfügbarkeit bereits ausreichend sicher.

[40] Vgl. Vortrag RR, S. 46.