

Die Bauverpflichtung nach neuem Raumplanungsgesetz des Bundes

Von Dr. iur. Andreas Baumann

I. Grundlagen

Das Schweizer Volk hat am 3. März 2013 die neuen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012 an der Urne angenommen. Im neuen Gesetz hält Art. 15a RPG fest, dass die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden verpflichtet sind, Massnahmen zu treffen, um die Bauzonen der Überbauung zuzuführen, insbesondere Landumlegungen vorzusehen. Die Kantone müssen deshalb in ihrem Recht vorsehen, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine Behörde dem Grundeigentümer eine Frist ansetzen kann für die Überbauung eines Grundstücks, und, wenn diese Frist unbenützt verstrichen ist, geeignete Massnahmen anzuordnen (Art. 15a Abs. 2 RPG).

II. Anliegen des Gesetzgebers

Der Gesetzgeber wollte mit dieser neuen Gesetzesbestimmung die Verfügbarkeit der Bauzonen fördern. Denn nach Ansicht des Gesetzgebers reichte die bisherige Ausscheidung der Bauzonen alleine nicht aus, um die Verfügbarkeit der Grundstücke als Bauland und die tatsächliche Überbauung innert nützlicher Frist zu erreichen. Viele Baulandparzellen blieben während langer Zeit unbebaut, da sie schlecht gelegen oder die Parzellenaufteilung und die bodenrechtliche Situation ungünstig war. Aber auch weil sie zu spekulativen Zwecken oder zur Erhaltung eines Grundstückbestandes gehortet wurden. Die Baulandhortung verstärkte den Druck auf die umliegenden Gebiete und auf das Landwirtschaftsland. Dies trug zuweilen zur Zersiedelung bei, was den Zielsetzungen einer konzentrierten Siedlungsentwicklung und -verdichtung zu wider läuft.

III. Massnahmen zur Förderung der Überbauung

Den Kantonen stehen nach dem neuen Recht verschiedene konkrete Massnahmen offen, um das Ziel der fristgemässen Überbauung von unüberbautem Bauland zu erreichen. Im Kanton Aargau wird somit in nächster Zeit darüber diskutiert werden, welche derartigen Massnahmen eingeführt werden sollen. Der Grosse Rat wird darüber befinden müssen. In Frage kommen unter anderem folgende Massnahmen:

- Möglichkeit des Abschlusses verwaltungsrechtlicher Verträge des Gemeinwesens mit dem Grundeigentümer
- Bedingte Einzonung mit Bauverpflichtung innert Frist
- Bauverpflichtung innert Frist verknüpft mit einem gesetzlichen Kaufsrecht des Gemeinwesens

- Lenkungsabgaben, steuerliche Massnahmen
- Baulandumlegung oder andere bodenrechtliche Massnahmen

IV. Baulandumlegung

Der Kanton Aargau kennt in § 72 ff. des Baugesetzes bereits das Instrument der Baulandumlegung. Bei diesem öffentlich-rechtlichen Verfahren werden die beteiligten Grundstücke besser gestaltet, bezüglich Form, Grösse, Gruppierung und Erschliessung, damit eine rationelle Überbauung ermöglicht wird. Es findet somit unter den beteiligten Grundeigentümern ein Landabtausch statt. Die Abgeltung der Grundstücke hat grundsätzlich in Land (Grundstücke) zu erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann der Ausgleich in Geld zum Verkehrswert stattfinden. Dabei werden die Grundsätze der Eigentumsgarantie eingehalten, sodass keiner der beteiligten Grundeigentümer finanziell zu kurz kommt.

V. Schlussbemerkungen

Mit den Massnahmen nach kantonalem Recht soll die Baureife von Grundstücken im Bauland hergestellt werden. Es bleibt zu hoffen, dass der Aargau eine fortschrittliche Ausführungsgesetzgebung zu den neuen Bestimmungen des RPG erlassen wird. Es wird dabei die Kunst darin bestehen, die Grundsätze der Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit und Einfachheit auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen. Dabei werden insbesondere vertragliche Lösungen der beteiligten Grundeigentümer im Vordergrund stehen. Den Grundeigentümern sollen Instrumente zur Verfügung gestellt werden, um auf einfache Weise, zusammen mit den Gemeinwesen, Vereinbarungen abzuschliessen, um einseitig auferlegte Verfügungen des Staates zu vermeiden. Dadurch lassen sich insbesondere auch aufwändige und kostspielige Gerichtsverfahren vermeiden.

Dr. Andreas Baumann
Rechtsanwalt und Notar