

# Regulatorische Rahmenbedingungen zur Mobilisierung des Grundeigentums

Der mobile Boden, CUREMhorizonte, 30. Oktober 2017, Zürich

Lukas Bühlmann, Direktor Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN

# Nachverdichtung

Die wegen ihrer Lage interessanten Industriebrachen sind heute weitgehend überbaut.



Zürich West



Limmatfeld, Dietikon ZH

Erlenmatt, Basel

Das grosse Verdichtungspotenzial liegt in den bereits überbauten, aber unternutzen Gebieten



Nessleren, Wabern/Köniz BE

# Herausforderung Nachverdichtung

**Vielzahl von Eigentümern und zum Teil ungeeignete Parzellenformen**



**... sowie viele potenzielle Einsprecher!**

# Herausforderung Nachverdichtung

**Beispiel Effretikon ZH:  
Blockierung der baulichen  
Entwicklung (neuer Stadtteil)  
durch einzelne  
Grundeigentümer  
(Schlüsselparzellen)**



## Verdichtung und Eigentum **Blockierung von Arealen**

**Was tun? - Verhandeln! Verhandeln! Verhandeln!**

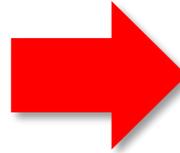
**Einsetzung eines Mediators**

**z.B. Gemeinde Ruswil LU**

**Ortkernbeauftragter «Kümmerer» im Mandatsverhältnis**



# Tauschgeschäfte



Verlagerung Recycling-Sortierwerk vom ESP Ausserholligen an den Stadtrand

→ erfordert eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde



### Art. 19 BauG Schwerpunktzonen, Grundsätze

<sup>1</sup> Schwerpunktzonen ermöglichen die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind.

<sup>2</sup> (...)

### Art. 39 E-BauG Schwerpunktzonen, Enteignung

<sup>1</sup> Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht vorsehen.

<sup>2</sup> (...)

# Baulandumlegungen



Revision Planungs- und Baugesetz Kanton Zug

Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 11.04.2017

## **Gebietsverdichtung mit Enteignungsrecht**

§ 48 -53 E-PBG

Begriff

Zusammenlegen und Neuverteilen von Grundstücken, Grundstücksteilen und Miteigentumsanteilen sowie Aufhebung von Dienstbarkeiten und Baurechten zur Förderung der Neuüberbauung

Voraussetzung

Gebiete müssen im kantonalen Richtplan für die Verdichtung vorgesehen sein und innerhalb eines ordentlichen Bebauungsplans liegen.

## Revision PBG Kanton Zug

# Gebietsverdichtung

Einleitung      Mehrheitsbeschluss der beteiligten  
Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer,  
denen mehr als zwei Drittel der in die Umlegung  
oder Gebietsverdichtung einzubeziehenden  
Fläche gehört und welche gleichzeitig über zwei  
Drittel der konsumierten Baumasse verfügen

oder

Entscheid der zuständigen Behörde

## Revision PBG Kanton Zug

# Gebietsverdichtung

### Ergebnis

- Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse
  - Zuteilung eines neuen selbständigen Grundstücks
  - Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils am Gesamteigentum, Miteigentum oder Stockwerkeigentum
  - Ausnahmsweise Ausgleichszahlung in Geld
  - Möglichkeit der Festlegung einer Bauverpflichtung
- Art. 9 Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG

Gleiches Quorum für Neuzuteilung  
wie für Einleitung des Verfahrens  
Mehrheit Grundeigentümer,  
2/3 Fläche und 2/3 Baumasse

## Revision PBG Kanton Zug

# Gebietsverdichtung

- Umsetzung
- Enteignungsrecht bei einer **Weigerung der Grundeigentümerschaft** für die **Neuüberbauung Hand zu bieten**,
  - **sofern** ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer **Bauverpflichtung** vorliegt.

# Rechtsgrundlagen für Gebietserneuerungen in den Kantonen Bern und Zürich

seit längerem bestehend

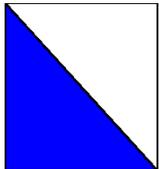
gestützt auf Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes



## **Altstadt- und Quartiersanierung**

im Rahmen einer Überbauungsordnung mit Enteignungsrecht, vor allem auf den Bestand ausgerichtet.

Art. 119, Art. 128 Abs. 1 Bst. d BauG



## **Gebietssanierung**

mittels Gestaltungs- und Quarterplänen zur Erneuerung überbauter Ortsteile.

§ 186 ff. PBG.

# Enteignungsrecht

## Voraussetzungen für eine Enteignung

- **Gesetzliche Grundlage**
- **Öffentliches Interesse**  
Nachweis des überwiegenden Interesses über eine Richtplanvorgabe?
- **Verhältnismässigkeit der Massnahme (ultima ratio)**

### **Urteil BGer 1C\_455/2010 vom 07.01.2011, Gemeinde Randa VS**

- Enteignung eines Grundstücks zur Realisierung eines Golfplatzes
- Enteignung unter Hinweis auf ein sehr allgemein gehaltenes Richtplan-Koordinationsblatt.
- Aus der darin enthaltenen Thematisierung des Anliegens («Golf ist eine Sportart, deren Attraktivität ständig zunimmt») und der Formulierung allgemeiner Kriterien zur Erstellung von Golfplätzen im Kanton Wallis leitete das Gericht ein öffentliches Interesse für die Enteignung ab!

# Jubiläumsprojekt

**Erarbeitung eines Massnahmenpakets  
zur Förderung einer hochwertigen  
Innenentwicklung**

**Prozesse – Instrumente – Ressourcen  
und Kompetenzen**

**Werkstattbericht  
am Jubiläumskongress vom 29. Juni 2018 in Solothurn**





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**