



Umsetzung des kantonalen Richtplans

Handlungsbedarf, Chancen und Risiken

Revision der Ortsplanung

von

Rechtsanwalt und Notar Dr. iur. Gieri Caviezel

* Achtung: Die Präsentation basiert noch auf dem Vernehmlassungs**entwurf** zur Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

1. Handlungsbedarf für Gemeinden

1.1 Übersicht

Jahre nach Erlass des Richtplans	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre
Region	Regionales Raumkonzept		Revision Regionale Richtplanung (Siedlung und Verkehr; Festlegung Siedlungsgebiet)		
Gemeinde	evtl. Planungszone	Kommunales räumliches Leitbild	Überprüfung Kapazitätsberechnung gemäss Gemeinde-Datenblatt		
			Revision Ortsplanung (Siedlung)		



1. Handlungsbedarf für Gemeinden

1.2 Inhalte der Ortsplanungsrevision (Siedlung)

- Umsetzung der massgebenden Inhalte des kommunalen räumlichen Leitbilds
- Überprüfung und Dimensionierung der WMZ
- Dichte- und Erschliessungsanforderungen in WMZ
- Massnahmen Mobilisierung bestehende Reserven sowie Massnahmen gegen Baulandhortung
- Planerische Aufbereitung der Arbeitsgebiete (sofern regional); sonst bei Bedarf
- Massnahmen zur Abstimmung der Entwicklung des Ortskerns und der Standorte für Einkauf
- Sicherung der Standorte für Beherbergung (bei Bedarf)
- Dimensionierung der Zonen für öffentliche Bauten und Einrichtungen



1. Handlungsbedarf für Gemeinden

1.3 Ausgewählte Aspekte

- Ortsplanungsrevision innert **fünf Jahren** nach Erlass des kantonalen Richtplans
- Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (sog. «Baulandmobilisierung»; Kap. 2)
- Vorteilsausgleich bei Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen (Kap. 3)
- Nachteilsausgleich bei Auszonungen (Kap. 4)



2. Baulandmobilisierung (Art. 19a-19h **E-KRG**)

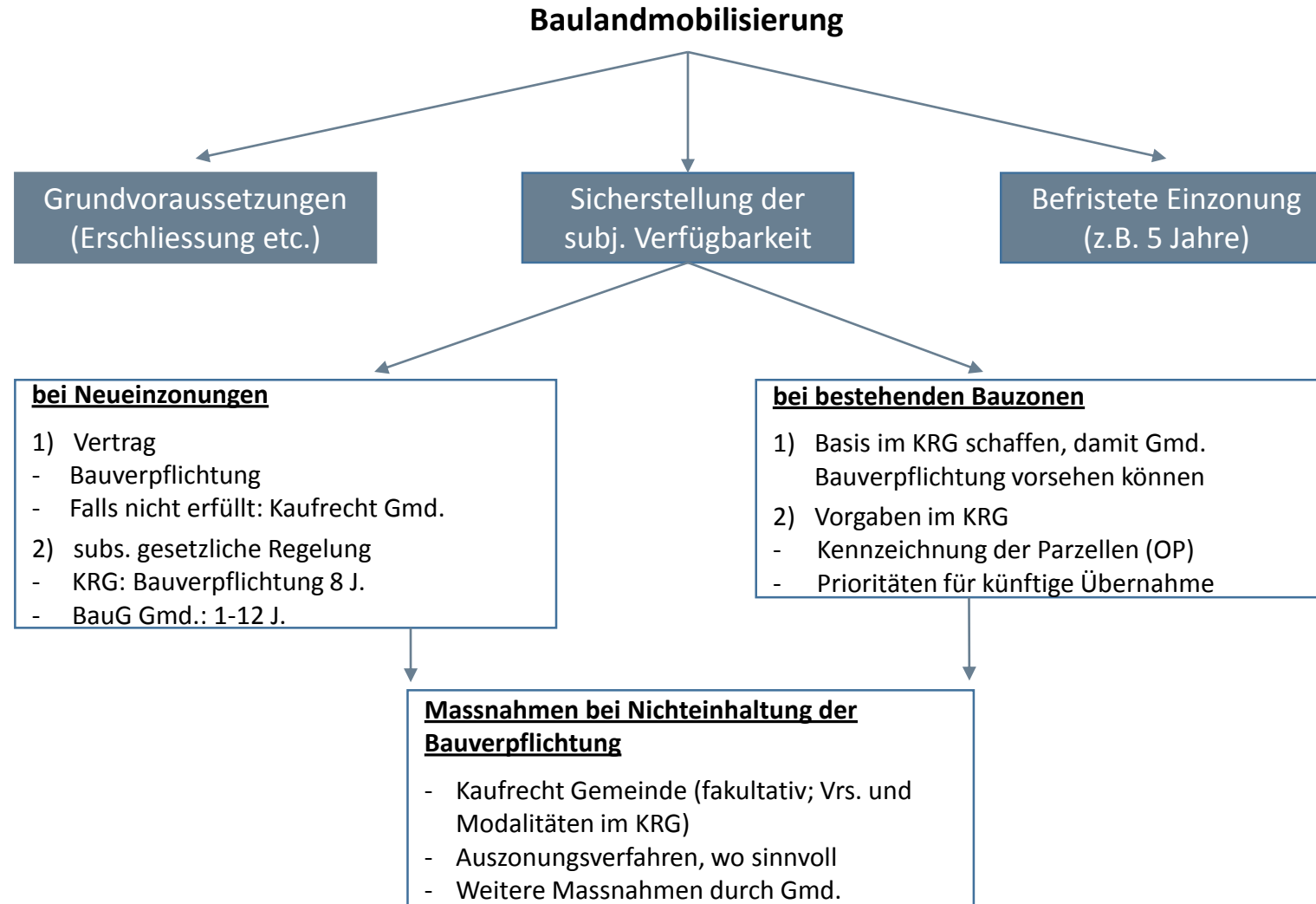
2.1 Gesetzgeberischer Spielraum der Gemeinden Achtung: erst Entwurf

- **Grundsatz:** Abschliessende kantonale Regelung
 - d.h. umsetzbar, ohne dass die Gemeinden gesetzgeberisch zwingend tätig werden müssen
- **Aber:** Gemeinden können legiferieren, wenn sie etwas anderes wollen, zum Beispiel betreffend:
 - Fristen betreffend Bauverpflichtung verkürzen oder verlängern (vgl. Art.19c Abs. 2 E-KRG)
 - Einführung von Sanktionen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen (z.B. Lenkungsabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze; vgl. Art.19f E-KRG)
 - Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen (vgl. Art.19g E-KRG)



2. Baulandmobilisierung (Art. 19a-19h E-KRG)

2.2 Regelungskonzept (I)



2. Baulandmobilisierung (Art. 19a-19h E-KRG)

2.2 Regelungskonzept (II)

a) Bei Einzonungen

- Entweder: Sicherstellen Verfügbarkeit mit Vertrag (wie bisher, aber fakultativ)
- oder (wenn kein Vertrag): Sicherstellung Verfügbarkeit automatisch über Art. 19c–19f KRG
 - Bauverpflichtung innert 8 Jahren (Gemeinde via BauG 2 – 12). Erfüllt, wenn 80% ausgenützt; Gewerbe 50%; Baubeginn innert Frist.
 - Rechtsfolge bei Nichterfüllung (Art. 19d – 19f KRG):
 - Öffentlich-rechtliches Kaufrecht der Gemeinde. (Nachfrage; 2 Jahre Nachfrist; private Interessen; Gemeinde muss so schnell wie möglich der Überbauung zuführen).
 - oder Auszonungsverfahren (wo planerisch sinnvoll)
 - oder Massnahmen gemäss kommunalem Recht (z.B. Lenkungsabgaben)

b) Bei bestehenden Bauzonen

- im KRG Rechtsgrundlage geschaffen, damit Gemeinde handeln kann (Art. 15a Abs. 2 RPG):
 - Bezeichnung unüberbaute Parzellen (-teile) im ZP im Rahmen OP (im Sinne Modell Rothenbrunnen; wenn möglich aber mit Priorisierung für allfällige spätere Übernahme)
 - Statuierung Bauverpflichtung im Baugesetz oder in Legende ZP
- Rechtsfolgen bei Nichterfüllung (Art. 19d – 19f KRG): wie oben



3. Vorteilsausgleich (Art. 19i-19r E-KRG)

3.1 Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile (I)

- **Abgabetatbestände: Einzonung und Um-/Aufzonung** (Art. 19j E-KRG)
 - Gemeinde kann weitere Tatbestände vorsehen (z.B. Zuweisung von Land zu Abbau- oder Deponiezonen; Bezeichnung von Bauten als ortsbildprägend i.S. des ZWG, Festlegung von Erschliessungsanlagen im GEP)
- **Abgabehöhe: 30% des Mehrwerts** (Art. 19l E-KRG)
 - Gemeinde kann Abgabesatz im BauG bis auf 50% erhöhen
 - Gemeinde kann Abgabesatz im BauG bei besonderem öffentlichen Interesse senken, im Fall von Einzonungen nur bis auf 20%
- **Abgabehoheit: bei Gemeinden** via Mehrwertabgabe (Art. 19i E-KRG)
 - vgl. auch Veranlagung sowie Einzug bei Fälligkeit (Art. 19m, 19n E-KRG)
- **Abgabebezug: mittels Verfügung** (Art. 19o E-KRG)
 - Sicherstellung der Mehrwertabgabe mit gesetzlichem Pfandrecht nach Art. 130 ff. EGzZGB möglich



3. Vorteilsausgleich (Art. 19i-19r E-KRG)

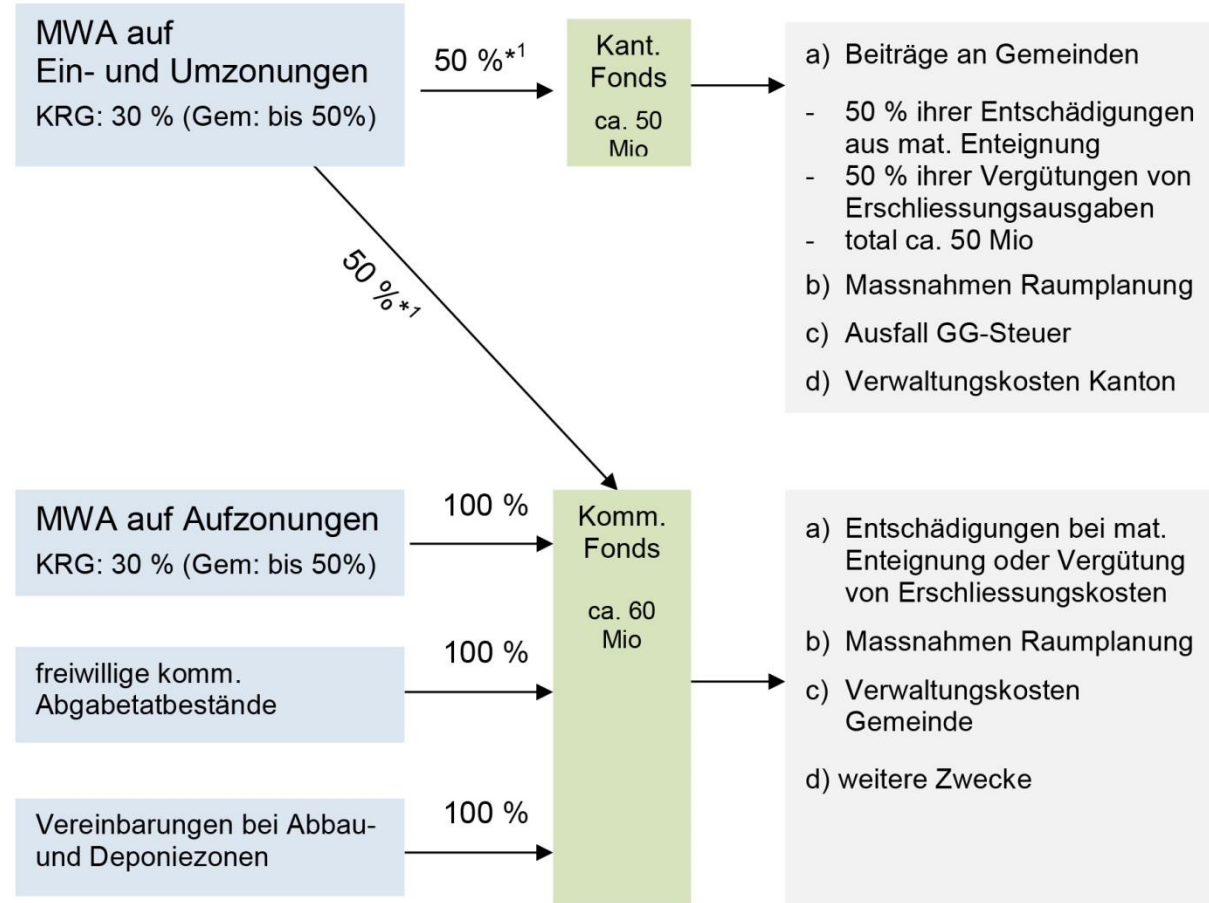
3.1 Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile (II)

- Zuweisung der Erträge aus der Abgabe: (Art. 19p E-KRG)
 - Kanton und Gemeinden führen je einen Mehrwertausgleichsfonds
 - Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Ein- und Umzonungen gehen **je zu 50%** in den kantonalen und kommunalen Fonds
 - Alle anderen Entschädigungen (d.h. insb. Erträge aus Aufzonungen) gehen **vollumfänglich in den kommunalen Fonds**
 - Regierung kann durch VO eine andere Zuweisungsregelung schaffen (*womöglich strittig*)
- Verwendung der Erträge aus der Abgabe: (Art.19q, Art. 19r E-KRG)
 - Mittel im kantonalen Fonds (vgl. dazu Art.19q E-KRG)
 - Mittel **im kommunalen Fonds** für:
 - Entschädigung an Private bei Auszonungen, die materielle Enteignung bilden
 - Vergütung von Erschliessungsaufwendungen Privater
 - Massnahmen der Raumplanung (z.B. Studien, Testplanungen Verdichtung, Massnahmen zugunsten Landschaft, Landwirtschaft etc.)
 - Verwaltungskosten
 - Weitere Verwendungszwecke im BauG möglich



3. Vorteilsausgleich (Art. 19i-19r E-KRG)

3.1 Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile (III)

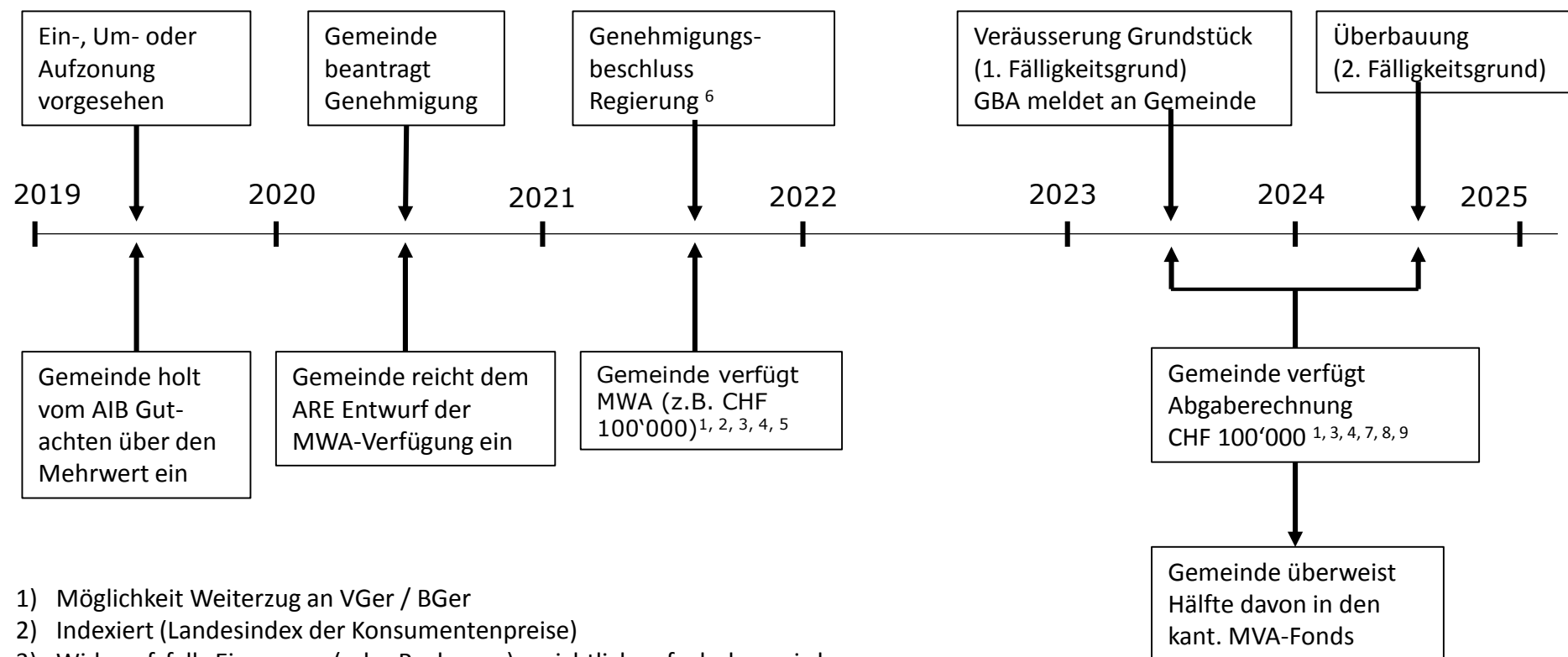


*1 Regierung kann in VO den Kantonsanteil von 50 % bis 75 % erhöhen oder bis 10% senken



3. Vorteilsausgleich (Art. 19i-19r E-KRG)

3.2 Zeitlicher Ablauf betreffend Mehrwertabgabe



- 1) Möglichkeit Weiterzug an VGer / BGer
- 2) Indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise)
- 3) Widerruf, falls Einzonung (oder Rechnung) gerichtlich aufgehoben wird
- 4) Mitteilung der Verfügung an ARE
- 5) Gemeinde weist Grundbuchamt zur Anmerkung der MWA-Schuld an
- 6) Genehmigung erfolgt unter Vorbehalt, dass Gemeinde die MWA verfügt
- 7) Gesetzliches Pfandrecht zugunsten Gemeinde
- 8) Zahlungsfrist 60 Tage / danach Verzugszins
- 9) Gemeinde überweist innert 30 Tagen nach Ablauf Zahlungsfrist 50% in den kant. MVA-Fonds; Rest in eigenen Fonds



4. Nachteilsausgleich (Art. 19s-19t E-KRG)

4.1 Entschädigung von Planungsnachteilen

- Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine **materielle Enteignung nach Artikel 98 KRG** darstellen (Art.19s E-KRG)
 - Planungsnachteile derzeit vor allem im Zusammenhang mit **Auszonungen** («Entzug wesentlicher Eigentümerbefugnisse»)
 - wenn materielle Enteignung gegeben, Anspruch auf volle Entschädigung
 - also keine Ansprüche unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung



4. Nachteilsausgleich (Art. 19s-19t E-KRG)

4.2 Auszonungen

- **Redimensionierungspflicht:**

- Überdimensionierte Bauzonen sind auszuzonen
- Die mutmassliche Dimensionierung WMZ gemäss Beschlussvorlage basiert auf den vom Kanton erstellten Gemeinde-Datenblättern
- Die Gemeinden haben diese innerhalb von **zwei** Jahren ab Erlass des kantonalen Richtplans zu überprüfen

Überprüfung WMZ - Zwischenergebnis

- Überdimensionierte WMZ
- Knapp dimensionierte WMZ
- Richtig dimensionierte WMZ
- Bereinigte Ortsplanung im Bereich WMZ

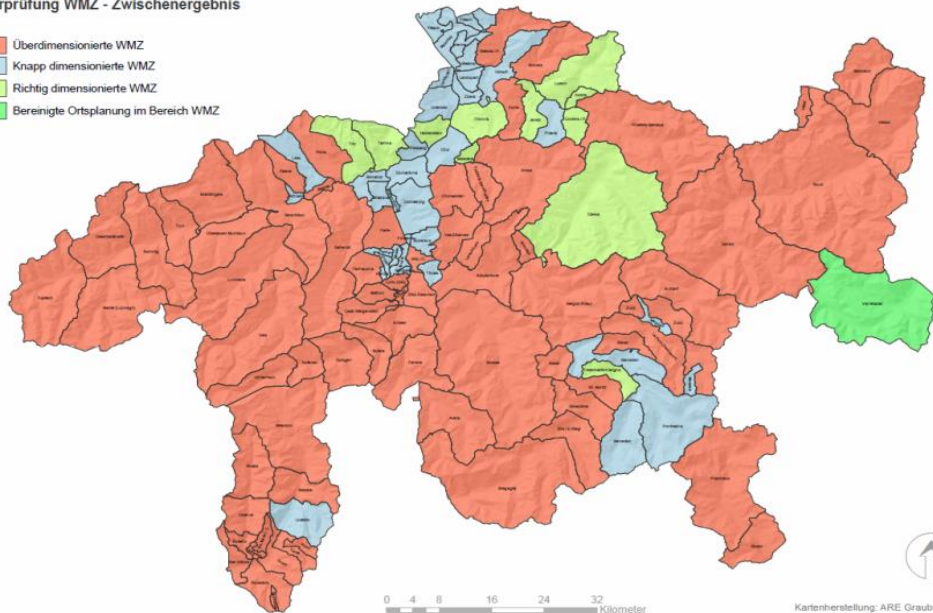


Abb.: Mutmassliche Dimensionierung gemäss Beschlussvorlage



4. Nachteilsausgleich (Art. 19s-19t E-KRG)

4.3 Materielle Enteignung (I)

- **Materielle Enteignung** (Art. 98 Abs. 1 KRG; s. auch Art. 26 Abs. 2 BV):
«Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (materielle Enteignung), haben die Betroffenen einen Anspruch auf volle Entschädigung.»



4. Nachteilsausgleich (Art. 19s-19t E-KRG)

4.3 Materielle Enteignung (II)

Nach konstanter Rechtsprechung des BGer (erstmalig BGE 91 I 329 E. 3) liegt eine **materielle Enteignung** vor,

- wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil ihm eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, kann dennoch eine materielle Enteignung vorliegen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer durch die Eigentumsbeschränkungen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene (sog. «Sonderopfer»).
- In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen.



4. Nachteilsausgleich (Art. 19s-19t E-KRG)

4.3 Materielle Enteignung (III)

- Nicht jede Auszonung stellt eine materielle Enteignung dar.
- Eine grundsätzliche entschädigungspflichtige Auszonung wird gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur dann bejaht, wenn **der bisherige Nutzungsplan in jeder Hinsicht bundesrechtskonform und auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet war**. Entspricht die bisherige Nutzungsplanung hingegen nicht diesen bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen (weil beispielsweise zu grosse Bauzonen ausgeschieden worden waren), stellt die Zuweisung eines bisher überbaubaren Grundstücks in eine Nichtbauzone keine Auszonung, sondern eine Nichteinzonung dar, welche in der Regel keine Entschädigungspflicht auslöst (BGE 131 II 728 E. 2.1)



4. Nachteilsausgleich (Art. 19s-19t E-KRG)

4.3 Materielle Enteignung (IV)

Kriterien:

- **Bundesrechtskonformität des geltenden Zonenplans:**

Eine Auszonung stellt in der Tendenz eher eine materielle Enteignung dar, wenn der geltende Zonenplan im Zeitpunkt seiner seinerzeitigen Genehmigung durch die Regierung in Bezug auf die Grösse der WMZ inhaltlich aus damaliger Optik bundesrechtskonform war (Reserven nicht grösser als für 15 Jahre). Verliert der Zonenplan seine ursprüngliche Bundesrechtskonformität erst durch nachträglich eingetretene Umstände (wie z.B. Zweitwohnungsinitiative; pessimistischere Prognose über die Bevölkerungsentwicklung), kann die Auszonung dennoch eine materielle Enteignung darstellen (Urteil des BGer 1C_573/2011 «Salenstein»).

- **Erschliessungsgrad des auszuzonenden Grundstücks (Baureife):**

Je höher der Erschliessungsgrad, desto eher liegt eine materielle Enteignung vor. Gelegentlich auch bei tiefem Erschliessungsgrad, nämlich dann, wenn die Gemeinde ihre diesbezüglichen Pflichten vernachlässigt hat.

- **Hortungsdauer:**

Je länger ein Grundeigentümer eingezontes Land hortet, desto eher ist eine materielle Enteignung zu verneinen, denn nach Ablauf einer Planungsperiode muss jeder mit einer Überprüfung des Zonenplans rechnen.



4. Nachteilsausgleich (Art. 19s-19t E-KRG)

4.4 Vergütung von Erschliessungsaufwendungen (Art. 19t E-KRG)

- Anspruch auf Vergütung von **privaten Erschliessungsauslagen** unbesehen des Vorliegens einer materiellen Enteignung, sofern die Erschliessung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Auszonung realisiert worden ist
- Festsetzung der Vergütung mittels Verfügung
- **Verjährung** der Vergütungsansprüche **innert fünf Jahren** seit Inkrafttreten der Planung



Fragen?

CAVIEZEL PARTNER

Rechtsanwälte und Notare
Masanserstrasse 136
7000 Chur

Dr. iur. Gieri Caviezel
Rechtsanwalt und Notar

g.caviezel@caviezelpartner.ch
+41 81 258 55 55

MLaw Corina Caluori
Rechtsanwältin

c.caluori@caviezelpartner.ch
+41 81 258 55 52

MLaw Flavio Decurtins
Rechtsanwalt

f.decurtins@caviezelpartner.ch
+41 81 258 55 53

