



## Varianten der Baupflicht

Der bekannte Umstand, dass der Boden begrenzt bleibt, führt zum immer wiederkehrenden Postulat, es müsse für unüberbautes eingezontes Land eine Baupflicht statuiert werden: Solange in Bauzonen freie oder unternutzte Parzellen unüberbaut bleiben, sei es aus spekulativen, sei es aus anderen Gründen, besteht oder entsteht eine virtuelle Baulandknappheit, die den Siedlungsdruck auf die Nichtbauzonen erhöht. Dieser kann mit einer Auflösung der «stillen Reserven» innerhalb der Bauzonen gemildert werden.

Dazu gibt es verschiedene Ansätze. In Appenzell Ausserrhoden beispielsweise gilt eine Baupflicht für neu eingezontes Bauland: Wird dieses nicht innerhalb von 10 Jahren überbaut, gilt es als (wieder) ausgezont. Im Aargau besteht die Möglichkeit der bedingten Ein- oder Umzonung unter der gleichzeitigen Auflage, dass ein Bauvor-

haben von übergeordnetem Interesse innert bestimmter Frist realisiert wird; unterbleibt die Fertigstellung, ist der frühere Zustand wiederherzurichten; die entsprechenden Kosten können sich die Gemeinden vorab sicherstellen lassen. Solothurner Gemeinden können eine Einzonung von einer vertraglichen Verpflichtung zur Überbauung innerhalb von fünf bis zehn Jahren abhängig machen; auch hier liegt die Sanktion in der Wiederauszonung, sofern so vertraglich festgehalten. Der Kanton Obwalden kennt seit 2009 eine gesetzliche Pflicht zur Überbauung von eingezontem Land innert 10 Jahren. Indessen droht hier bei unterbleibender Überbauung nicht die Auszonung, vielmehr steht dann der jeweiligen Gemeinde ein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert zu. Macht sie davon Gebrauch, muss sie für eine Überbauung «in nützlicher Frist» besorgt sein.

Auch auf Gemeindeebene gibt es solche Regelungen, beispielsweise im Luzerner Oberkirch: Dort kann der Gemeinderat vor einer Einzonung mit den betreffenden Grundeigentümern Verträge abschliessen, mit denen sich diese zur zeitgerechten Überbauung oder zum Verkauf mit Baubindung verpflichten; für den Fall, dass sie dem nicht nachkommen sollten, kann sich der Gemeinderat geeignete Rechte, zum Beispiel ein Kaufrecht einräumen lassen.

Als Gegenvorschlag zur so genannten Landschaftsinitiative, die einen umfassenden Einzonungsstopp für 20 Jahre anstrebt, sieht nun mit einer Revisionsvorlage zum Raumplanungsgesetz (RPG) auch der Bundesrat eine Baupflicht vor, überlässt deren Regulierung allerdings den Kantonen – anders als noch im ersten RPG-Entwurf von 1974 oder in der gescheiterten Vorlage eines Raumentwicklungsgesetzes. Vorgeschlagen ist zudem, dass Neueinzonungen erst wieder möglich sind, wenn Bauland in den nächsten 15 Jahren nicht nur benötigt, sondern auch erschlossen und überbaut wird und darüber hinaus die vorhandenen Nutzungsreserven vorweg konsequent mobilisiert worden sind. Gesetz geworden ist dieser Vorschlag indessen noch nicht: Die Beratungen im Parlament sind noch nicht abgeschlossen.

Die erwähnten Baupflichten dienen allgemein der Mobilisierung der Baulandreserven. Eine etwas andere Stossrichtung haben die gesetzgeberischen Bemühungen, durch Realisierung des Baulandwertes eine bestimmte Nutzung zu fördern oder eben: zu verlangen. Eine Baupflicht besonderer Art hat jüngst die Stadt Zug entwickelt: Sie hat eine die Wohn- oder Wohn-/Arbeitszone überlagernde Zone für preisgünstigen Wohnungsbau geschaffen, in der mindestens 50 % der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert und dazu mit einer Grundbuchanmerkung gesichert sind. Schmachhaft gemacht wird diese Nutzungsverpflichtung mit einem Ausnützungsbonus von 10 % für die preisgünstigen Wohnungen; im Übrigen sind die ersten dieser Zonen in einer – so war die Zielsetzung – ausgewogenen Verteilung über das Stadtgebiet ausschliesslich an Orten festgesetzt worden, wo Grundeigentümer sich zum Bau der angestrebten preisgünstigen Wohnungen bereit erklärt haben. Die neu geschaffene überlagernde Zone allein bringt nun zwar noch keine Bauverpflichtung mit sich: Erst wenn überhaupt, aber doch sobald gebaut wird, müssen preisgünstige Wohnungen erstellt werden – spätestens zeitgleich mit der allfälligen Realisierung anderer Nutzungen. Dabei setzt der Stadtrat – gemeinsam mit der Bauherrschaft – den zulässigen Höchstmietzins fest; wie sich das auf Dauer in der Praxis bewährt, wird sich weisen.

In Zürich beantragt demgegenüber der Stadtrat dem Parlament, eine Einzelinitiative für ungültig zu erklären, die für bestimmte Gebiete die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht mit der Regelung verlangt, dass ein Drittel der vorgeschriebenen Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen zu realisieren sei: Dafür fehle es im Kanton Zürich an der für einen solchen Eigentumseingriff nötigen gesetzlichen Kompetenz des Gemeinderates. Anders als in Zug hat deshalb der Kanton Zürich die Genehmigung einer solchen Zonenfestlegung nicht in Aussicht gestellt.

Dominik Bachmann