

Ratgeber Recht

# WIRD BAULAND AUSGEZONT?

## Gemeinden müssen Bauzonen zum Teil reduzieren

Ein Büwo-Leser fragt:

«Ich wohne in einer Gemeinde, die gemäss Kanton über zu grosse Baulandreserven verfügt. Am Dorfrand besitze ich ein unüberbautes Grundstück, das in der Bauzone liegt. Droht dieses, ausgezont zu werden?»

Der Experte antwortet:

«Das neue Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt seit 1. Mai 2014 vor, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Abwanderung, namentlich aus peripheren Regionen, und die Zweitwohnungsinitiative führen dazu, dass in zahlreichen Gemeinden des Kantons zu grosse Bauzonen bestehen. Der Kanton Graubünden geht von einem «Auszonungspotenzial» von rund 100 Hektaren aus. Gemeinden, welche über zu grosse Bauzonen verfügen, müssen diese reduzieren (Art. 15 Abs. 2

RPG). Sie müssen damit Bundesrecht umsetzen. Nach welcher Prioritätenordnung die Bauzonen reduziert werden, entscheiden die Gemeinden. Sie werden wohl zunächst solche Grundstücke ins Auge fassen, die wegen Naturgefahren oder aus topografischen Gründen ohnehin unüberbaubar sind oder über keine Erschliessung verfügen und zudem nicht mitten im überbauten Gebiet liegen.

Das Bundesrecht sieht weiter vor, dass eingezontes Bauland innert gewissen Fristen überbaut werden sollte. Im Kanton Graubünden läuft derzeit die Vernehmlassung für die Umsetzung dieser sog. Baulandmobilisierung. Vorgesehen ist, dass solche Grundstücke innert acht Jahren oder weniger überbaut werden müssen, ansonsten die Gemeinde ein Kaufrecht darauf erhält oder eine Rück-

**«Hohe Hürden für  
eine Entschädigung»**

oder Auszonung erfolgen kann. Dies führt letztlich dazu, dass die Gemeinden unüberbaute, eingezonte Grundstücke übernehmen, d.h. «enteignen», können – was eine direkte Folge der bundesrechtlich vorgeschriebenen Baulandmobilisierung ist. Sie stellt aber nichts anderes als die Umsetzung der Bundespolitik dar. Was Ihr Grundstück anbelangt, so besteht tatsäch-

lich die Gefahr, dass es ausgezont werden könnte. Dies wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision Ihrer Gemeinde entschieden. Gegen einen entsprechenden Beschluss können Sie sich mit Planungsbeschwerde an die Regierung erstinstanzlich wehren.

Sollte Ihr Grundstück ausgezont werden, stellt sich die Frage, ob Sie dafür entschädigt werden. Gemäss Vernehmlassung zum kantonalen Raumplanungsgesetz besteht nur dann ein Anspruch auf Entschädigung, wenn die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung erfüllt sind. Die Hürden sind allerdings hoch. Ein solcher Fall ist anzunehmen, wenn der Erschliessungsgrad hoch und die Hortungsdauer kurz sind. Es ist jedoch in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen erfüllt sind.»

### DER EXPERTE

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. MLaw Reto Cramerer ist Rechtsanwalt und arbeitet vorzugsweise öffentlichen Recht, namentlich im Bau- und Raumplanungsrecht, Submissions-, Gemeinde-, Energie- und Landwirtschaftsrecht, sowie im Privatrecht, namentlich im allgemeinen Vertragsrecht sowie im Erb- und Sachenrecht.



Reto Cramerer, Rechtsanwalt. Er arbeitet bei Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG.



In Gemeinden mit zu grossen Baulandreserven droht, unüberbautes Bauland ausgezont zu werden.