

(état au 26.4.2024)

Dispositions légales pour encourager la disponibilité des zones à bâtir

État au 26.4.2024

Législation d'application – article 15 et 15a LAT

La problématique était connue déjà bien avant l'entrée en vigueur de la révision de la LAT le 1^{er} mai 2014: si nous disposons de terrains à bâtir en suffisance, une grande partie de ceux-ci sont, soit mal situés, soit thésaurisés. Des biens-fonds sis en zone à bâtir font l'objet de thésaurisation de la part des propriétaires, empêchant toute affectation conforme à la zone durant plusieurs décennies. Cette situation crée le paradoxe suivant: alors qu'elles disposent pourtant de réserves importantes en terrains à bâtir, certaines communes se voient confrontées à une pénurie de terrain constructible et disponible, sans pour autant pouvoir en délimiter de nouveau. La thésaurisation de terrains cause à ce niveau un problème considérable. C'est la raison pour laquelle de nombreux cantons ont introduit depuis longtemps déjà, dans leurs lois sur les constructions et l'aménagement, des mesures visant à endiguer ce problème. La LAT révisée comporte, avec l'article 15a, une disposition formelle visant à encourager la disponibilité de terrains constructibles.

La sélection des différentes réglementations montre qu'il existe différentes mesures pour remplir l'article 15a LAT. L'instauration d'une obligation de construire, qui consiste à introduire une réglementation légale ou contractuelle, est une approche possible. Celle-ci incite les propriétaires de biens-fonds constructibles, mais non encore construits, à procéder à l'affectation prévue dans un délai fixé. Il existe encore d'autres mesures, comme le démontrent les cantons de Neuchâtel et de St-Gall, dans lesquels les communes disposent d'un droit d'expropriation dans certains cas, même s'il s'agit de biens-fonds déjà construits. C'est le cas dans le canton de St-Gall concernant les périmètres de développement prioritaires. Le canton du Valais prévoit aussi un droit d'expropriation en dernier recours dans les périmètres de développement.

Table des matières

Dispositions adoptées ou/et en vigueur	1
Canton d'Argovie	1
Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures	1
Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures.....	2
Canton de Bâle campagne	3
Canton Bâle Ville	4
Canton de Berne	4
Canton de Fribourg.....	6
Canton de Genève.....	8
Canton de Glaris.....	10
Canton des Grisons	11
Canton du Jura	13
Canton de Lucerne	15
Canton de Neuchâtel.....	15
Canton de Nidwald	17
Canton d'Obwald	18
Canton de Schaffhouse	18
Canton de Schwyz.....	19
Canton de Soleure.....	20
Canton de St-Gall.....	20
Canton du Tessin	22
Canton de Thurgovie	25
Canton d'Uri.....	25

(état au 26.4.2024)

Canton du Valais	25
Canton de Vaud.....	27
Canton de Zoug.....	28
Canton de Zurich	29
Bibliographie.....	32

(état au 26.4.2024)

Dispositions adoptées ou/et en vigueur

Canton d'Argovie

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG/AG) vom 19.1.1993

État 1.7.2024

§ 15a BauG/AG - Bedingte Einzonungen und Umzonungen (in Kraft seit 1.1.2010)

¹ Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen oder Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.

² Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertig gestellt werden. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

³ Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

§ 28i BauG/AG – Baupflicht (in Kraft seit 1.5.2017)

¹ Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

² Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden.

³ Der Gemeinderat verlängert die Frist, wenn die Einhaltung durch Rechtsmittelverfahren oder andere Umstände erheblich erschwert wird, welche die pflichtige Person nicht zu verantworten hat.

§ 28j BauG/AG – Durchsetzung (in Kraft seit 1.5.2017)

¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vor Ablauf der Frist.

² Er erhebt nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts.

³ Er verwendet die Einnahmen gemäss den Bestimmungen über die Zweckbindung der Erträge aus der Mehrwertabgabe.

Canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures

Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht vom 12.05.2003 (Baugesetz, BauG/AR, aGS 721.1)

État 1.1.2019

Art. 56 BauG/AR – Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung)

¹ Die Gemeinden sorgen dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

² Sie können insbesondere Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen, Einzonungen an Bedingungen knüpfen, sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren.

³ Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann der Gemeinderat eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Verstreicht die Frist für diese Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu.

⁴ Die Bauverpflichtung und andere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind im Grundbuch anzumerken.

(état au 26.4.2024)

⁵ und ⁶ Aufgehoben.

Canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures

Baugesetz vom 29.4.2012 (BauG/AI, GS-AI 700.000)

État 1.5.2022

Art. 49 BauG/AI - Boden-und Baulandpolitik

¹ Die Bezirke fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

² Die Bezirke treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den fest-gelegten Zonenzweck.

³ Zur Sicherstellung oder Steigerung der Verfügbarkeit des Bodens sowie zur Förderung der Innenentwicklung können die Bezirke mit den Grundeigentümern Verträge abschliessen.

Art. 49a BauG/AI - Bezeichnung von Flächen zur Überbauung

¹ Die Bezirke bezeichnen im Zonenplan die Bauzonenflächen, die innert acht Jahren überbaut sein sollen.

² Für die Bezeichnung gilt das Verfahren für die Nutzungspläne. Die Bezeichnung ist auf Anmeldung des Bezirkes der gelegenen Sache im Grundbuch anzumerken.

³ Die Frist für die Überbauung beginnt mit Eintritt der Rechtskraft der Bezeichnung.

⁴ Der Bezirk kann die Frist in begründeten Fällen verlängern.

Art. 49b BauG/AI - Gesetzliches Kaufsrecht

¹ Ist ein bezeichnetes Grundstück nach Ablauf der festgelegten Frist nicht überbaut, steht dem Bezirk ein gesetzliches Kaufsrecht zum Marktwert zu. Der Bezirk kann das Kaufsrecht an den Kanton abtreten.

² Als überbaut gilt ein Grundstück, wenn die erlaubte bauliche Nutzung zu mehr als 50% ausgeschöpft ist. Wurde ein Grundstück unter Eintragung im Grundbuch geteilt, bezieht sich diese Vorgabe auf jeden einzelnen Teil.

³ Das Kaufsrecht gilt für das bezeichnete Grundstück und im Falle einer grundbuchlich vollzogenen Teilung des Grundstücks für jeden einzelnen Teil.

Verordnung zum Baugesetz (BauV/AI) vom 22. Oktober 2012 in Kraft seit 1.5.2017

Art. 7a BauV/AI - Gesetzliches Kaufsrecht

¹ Will ein Bezirk vom gesetzlichen Kaufsrecht wegen einer unterbliebenen Überbauung Gebrauch machen, teilt er dies dem Grundeigentümer frühestens zwei Jahre vor Ablauf der Überbauungsfrist schriftlich mit und lässt den Kaufwert schätzen.

² Ist die Fläche innert zweier Jahre nach der Ankündigung noch immer nicht überbaut, kann der Bezirk der gelegenen Sache das gesetzliche Kaufsrecht zum Preis des rechtskräftig geschätzten Marktwertes geltend machen.

³ Der Marktwert wird durch eine amtliche Schätzungskommission bestimmt. Die Standeskommission regelt für die Kommission und das Verfahren das Erforderliche.

(état au 26.4.2024)

Canton de Bâle campagne**Raumplanungs- und Baugesetz vom 8.1.1998 (RBG, SGS-BL 400)**

État 1.1.2024

§ 18 RPG/BL - Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)

^{4bis} Die Gemeinden können für bestimmte Zonen oder Teile von Zonen eine Mindestnutzung für neue Bauten festlegen, welche bei mindestens 50 % der maximal zulässigen Nutzung liegt.

§ 52b RPG/BL - Baulandverflüssigung

¹ Ist ein unüberbautes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in einer Bauzone und erschlossen, so kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.

² Für die Überbauung innert der angesetzten Frist können die Gemeinden einen Nutzungsbonus gewähren.

³ Wird das Grundstück innert der von der Gemeinde angesetzten Frist nicht zu mindestens 50% der maximal zulässigen Nutzung zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einmalig einen Flächenbeitrag von CHF 20.-/m² bis CHF 100.-/m² für die unbebaute Fläche des Grundstücks.

⁴ Der erhobene Flächenbeitrag gemäss Abs. 3 wird im Falle einer Überbauung des Grundstücks zu mindestens 50% der maximal zulässigen Nutzung:

- a. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung innert einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt;
- b. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung nach einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt, wobei für jedes Jahr nach dieser Frist der verrechenbare Flächenbeitrag um 10 % des Werts des erhobenen Flächenbeitrags reduziert wird.

⁵ Die Gemeinden:

- a. regeln in den Zonenvorschriften die Details zu Abs. 2 und, wenn Flächenbeiträge von mehr als CHF 20.-/m² erhoben werden sollen, zu Abs. 3;
- b. äufnen mit den Flächenbeiträgen einen Fonds, der zweckgebunden im Sinne von Abs. 4 zu verwenden ist.

§ 52c RPG/BL - Hochhäuser

¹ Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt.

² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat.

³ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern.

§ 52d RPG/BL - Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus

¹ Für projektbezogene, betriebsnotwendige Erweiterungen von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben können Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.

² Erfolgt eine Neueinzonung im Sinne von Abs. 1, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden

³ Werden die Bedingungen gemäss Abs. 2 nicht eingehalten, wird das Baugesuch rechtskräftig abgewiesen oder erlischt die Baubewilligung, so fällt das neu eingezonte Land ohne Zonenplanrevision automatisch in die frühere Zone zurück, ohne dass irgendwelche Entschädigungsansprüche gegenüber dem Gemeinwesen

(état au 26.4.2024)

geltend gemacht werden können. Der Rückfall in die frühere Zone ist vom Gemeinderat gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.

Canton Bâle Ville

Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt vom 17.11.1999 (BPG, SG-BS 730.100)

État 1.8.2022

§ 144 BPG/BS - A.X. Umlegungsbeschluss

¹ Die Behörde, die das Verfahren eingeleitet hat, beschliesst die Umlegung und setzt die neuen Linien fest, sobald die Einsprachefrist unbenutzt abgelaufen ist oder vollstreckbare Entscheide vorliegen. Sie kann die Umlegung für einzelne Teile des Umlegungsgebietes beschliessen, die von Änderungen des Zuteilungsplanes nicht betroffen werden können.

² Die Rechtsänderungen sind von Amtes wegen im Grundbuch einzutragen, wenn der Umlegungsbeschluss rechtskräftig geworden ist.

Canton de Berne

Loi sur les constructions du 9.6.1985 (LC/BE, RSB 721.0)

État 1.4.2023

Art. 119 LC/BE - Remaniement parcellaire de terrains à bâtir - 1 Principes

¹ Il convient de procéder au remaniement parcellaire de terrains à bâtir lorsque la réalisation de plans d'affectation (art. 57, 2e al.) l'exige, ainsi que lorsque la répartition des biens-fonds est désavantageuse, en cas de rénovation de vieilles villes ou de quartiers (art. 128, 1er al., lit. d) et en cas d'acquisition de terrains lors des constructions de route (art. 19 à 21 LR[24]). *

² Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir consiste en une nouvelle répartition des biens-fonds de la zone à bâtir ainsi qu'en une redistribution de la propriété et des autres droits réels qui y sont liés.

³ Des biens-fonds situés hors de la zone à bâtir peuvent être compris dans le remaniement parcellaire lorsque c'est là le seul moyen permettant d'aboutir à une répartition judiciaire.

⁴ Parallèlement au remaniement parcellaire, un plan de quartier réglant au moins l'équipement technique et l'essentiel des constructions doit être adopté pour la zone remaniée.

Art. 126 LC/BE - Libération de servitudes

¹ En application par analogie de la loi sur l'expropriation[25], les servitudes suivantes peuvent être libérées ou transférées:

a les servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction;

b les servitudes qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

² La procédure est introduite par une décision de libération ou de transfert rendue par le conseil communal après qu'il a entendu les propriétaires fonciers intéressés. La décision est susceptible de recours devant la commission d'estimation en matière d'expropriation compétente à raison du lieu. Les décisions sur recours rendues par cette dernière peuvent être attaquées devant le Tribunal administratif. *

³ Le propriétaire du fonds dominant doit être indemnisé selon les principes de la législation en matière d'expropriation. Le propriétaire du fonds servant doit verser une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire. En cas de litige, le juge compétent en matière d'expropriation statue. *

(état au 26.4.2024)

⁴ La libération ou le transfert s'opère de plein droit dès le versement de l'indemnité. Le transfert du droit de propriété doit être porté au registre foncier.

3a. Promotion et garantie de la disponibilité de terrains à bâtir

Art. 126a LC/BE - Principe

¹ Les communes prennent les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans la zone à bâtir soient construits ou utilisés conformément à l'affectation de la zone.

² Sont notamment considérés comme mesures au sens de l'alinéa 1

^a le remaniement parcellaire (art. 119 ss),

^b l'obligation contractuelle de construire (art. 126b),

^c le classement conditionnel en zone à bâtir (art. 126c),

^d la décision imposant une obligation de construire et la prise des mesures nécessaires à son exécution (art. 126d),

^e la compensation d'avantages dus à l'aménagement (art. 142 ss).

Art. 126b LC/BE - Obligation contractuelle de construire

¹ La commune peut engager par contrat les propriétaires fonciers à faire construire ou à utiliser de manière conforme à l'affectation de la zone dans un certain délai les terrains classés en zone à bâtir ainsi qu'à lui conférer un droit d'acquisition transmissible lui permettant d'acheter un terrain à sa valeur vénale au cas où l'engagement ne serait pas respectée. Le droit d'acquisition doit faire l'objet d'une mention au registre foncier.

² La commune fait construire ou utilise de manière conforme à l'affectation de la zone dès que possible le terrain obtenu par l'exercice du droit d'acquisition.

³ Le canton peut exercer le droit d'acquisition à la place de la commune si le terrain est nécessaire à la réalisation d'un projet important désigné dans le plan directeur cantonal et que la commune a renoncé à exercer son droit.

Art. 126c LC/BE - Classement conditionnel en zone à bâtir

¹ Le classement d'un terrain en zone à bâtir peut être soumis à la condition que ce dernier soit construit dans un certain délai.

² Si les travaux de construction ne sont pas entrepris avant l'écoulement du délai, le terrain classé conditionnellement en zone à bâtir est attribué à la zone agricole sans indemnisation.

³ Le conseil communal rend une décision de constatation sur la caducité du classement, qu'il publie et communique au service compétent de la Direction de l'intérieur et de la justice.

Art. 126d LC/BE - Décision imposant une obligation de construire

¹ Il peut être imposé qu'un terrain classé en zone à bâtir soit construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans un délai de cinq à 15 ans lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie et que d'autres mesures sont insuffisantes pour garantir que le terrain concerné soit construit ou utilisé conformément à son affectation. Il convient d'assurer aux entreprises industrielles et artisanales existantes des possibilités d'agrandissement dans la mesure du possible.

² L'organe compétent pour l'édition des plans peut imposer l'obligation de construire dans le cadre de la procédure relative au plan d'affectation et en fait porter mention au registre foncier.

³ Lorsqu'un terrain dont le classement est entré en force n'a pas été construit ou n'est pas utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone, le conseil communal peut, par voie de décision, l'assortir rétrospectivement d'une obligation de construire. Il fait porter mention de cette dernière au registre foncier.

⁴ Si le terrain n'est pas construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans le délai imparti pour des raisons qui relèvent de la responsabilité du ou de la propriétaire, celui-ci ou celle-ci doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur vénale du terrain

(état au 26.4.2024)

concerné. Cette taxe est perçue dès la première année après l'expiration du délai et correspond à un pour cent de la valeur vénale la première année, à deux pour cent de la valeur vénale la deuxième année, à trois pour cent de la valeur vénale la troisième année, à quatre pour cent de la valeur vénale la quatrième année et à cinq pour cent de la valeur vénale dès la cinquième année.

⁵ Le produit de la taxe d'incitation au sens de l'alinéa 4 échoit entièrement à la commune. Il alimente un financement spécial au sens de l'article 142f, alinéa 3 et est destiné à la mise en œuvre de mesures au sens de l'article 142f, alinéa 2.

Art. 128 LC/BE - Expropriation formelle

¹ L'approbation d'un plan de zones ou d'un plan de quartier fonde un droit d'expropriation sur les objets suivants, réglés dans ces plans:

a zones affectées à des besoins publics;

b zones de verdure dont l'acquisition par la commune est prévue dans le plan;

c installations d'équipement et de communication ainsi que constructions hydrauliques;

d mesures de protection ou d'agencement des sites et du paysage ou de rénovation de vieille ville ou de quartier au sens de l'article 88, 1er alinéa, lettres f ou g.

² Le droit d'expropriation s'étend également à tous les droits nécessaires à la construction des bâtiments et installations ou à la mise en œuvre des mesures prévues, ou qui s'y opposent.

Canton de Fribourg

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 2.12.2008 (LATeC/FR, RSF 710.1)

État 1.3.2024

Art. 45 LaTeC/FR – Mise en zone liée à un projet

¹ Toute nouvelle mise en zone d'activités ou en zone spéciale (art. 18 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire) liée à la création d'un projet et planifiée en dehors du cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local est soumise à la condition que les travaux de gros œuvre soient réalisés dans les cinq ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation.

² Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

³ La commune peut demander des justifications et des garanties financières.

Art. 46a 45 LaTeC/FR – (nouveau) Obligation de construire a) Principes

¹ Les terrains affectés à la zone à bâtir doivent être construits et utilisés conformément à leur affectation dans les douze ans suivant la date d'entrée en force de la décision d'approbation. Cette exigence vaut également pour les terrains non construits dont l'affectation à la zone à bâtir est reconduite dans le cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local.

² Si les terrains ne sont pas construits ni utilisés conformément à leur affectation dans le délai fixé à l'alinéa 1, l'autorité compétente dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée.

³ L'autorité compétente au sens de l'alinéa 2 est l'Etat pour les terrains affectés à des zones d'activités cantonales reconnues par le plan directeur cantonal et la commune pour les autres terrains en zone à bâtir.

⁴ Les communes et l'Etat peuvent exercer de manière subsidiaire le droit d'emption attribué selon l'alinéa 3.

⁵ Si les terrains acquis par l'autorité sont transférés à des tiers, un droit de réméré est constitué en faveur de l'autorité avec obligation contractuelle de construire dans un délai fixé

(état au 26.4.2024)

⁶ Si les terrains ne sont pas construits ni utilisés conformément à leur affectation à l'échéance du délai de quinze ans dès la date d'entrée en force de la décision d'approbation, la commune examine l'opportunité de leur maintien en zone.

Art. 46b 45 LaTeC/FR – (nouveau) b) Exercice du droit d'emption

¹ Si l'autorité compétente au sens de l'article 46a al. 3 et 4 entend exercer son droit d'emption, elle rend une décision qui doit être fondée sur un intérêt public prépondérant.

² Dans sa décision, l'autorité compétente au sens de l'article 46a al. 3 et 4 :

a) démontre que la construction du terrain considéré revêt une importance stratégique particulière respectivement pour le développement du canton ou pour celui de la région ou de la commune ;

b) démontre que l'acquisition est le moyen le plus approprié pour atteindre les objectifs fixés respectivement par le plan directeur cantonal ou par le plan directeur régional ou le plan d'affectation des zones;

c) effectue une pondération complète des intérêts en présence;

d) fixe le prix d'acquisition du terrain à la valeur vénale.

³ Les décisions prises par les communes sont sujettes à recours à la préfecture et celles qui sont prises par l'Etat, au Tribunal cantonal.

[...]

Art. 48 45 LaTeC/FR – Contrats de droit administratif

¹ La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif en vue de la construction des terrains qu'elle entend mettre en zone à bâtir.

² Ces contrats peuvent fixer les modalités de financement de l'équipement des terrains mis en zone à bâtir. Ils peuvent également prévoir un droit d'emption en faveur de la commune si les terrains ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.

[...]

Art. 172 45 LaTeC/FR – Reconstruction pour raison d'urbanisme

¹ Lorsqu'un bâtiment qui s'insère dans un ordre contigu est démoli ou détruit par un incendie ou par une autre cause, il doit être reconstruit si des raisons d'urbanisme l'exigent. La commune détermine dans sa réglementation les secteurs concernés et les conditions de reconstruction.

² Si le ou la propriétaire n'a pas déposé un projet de construction dans les deux ans dès la démolition ou la destruction, la commune peut, après lui avoir donné un dernier avis et si des raisons d'urbanisme l'imposent, engager la procédure d'expropriation.

³ La commune peut, si des raisons d'urbanisme l'exigent, procéder de la même manière lorsqu'un ou une propriétaire n'a pas terminé une construction conformément aux plans approuvés, dans un délai de trois ans dès l'octroi du permis.

[...]

Art. 178b 45 LaTeC/FR – (nouveau) Délai pour construire

Pour les terrains non construits dont l'affectation en zone à bâtir a été approuvée avant la date d'entrée en vigueur de la modification du 21 juin 2018 de la présente loi, le délai de douze ans fixé à l'article 46a al. 1 court à partir de la date d'entrée en vigueur de cette modification.

(état au 26.4.2024)

Canton de Genève

Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4.12.1977 (LGL/GE, I 4 05)

État 1.1.2024

Art. 2 LGL/GE - Politique d'acquisition

L'Etat et les communes, dans le cadre de leur politique générale d'acquisition de terrains et de biens-fonds immobiliers qui peuvent être affectés à la construction de logements, disposent, outre la possibilité d'achat de gré à gré, du droit de préemption légal et d'expropriation qui leur est conféré par la présente loi aux fins de construction de logements d'utilité publique.

Art. 7 LGL/GE - Principe

Pour remédier à la pénurie de logements, l'Etat et les communes intéressées peuvent acquérir par voie d'expropriation les terrains qui leur sont nécessaires à la construction d'ensembles de logements d'utilité publique.

Art. 8 LGL/GE - Conditions

Dans le cas d'expropriation prévu à l'article 7, l'Etat et les communes ne peuvent recourir à l'expropriation que s'ils ne disposent pas eux-mêmes des terrains adéquats nécessaires à la réalisation du projet conformément au plan d'aménagement localisé applicable et si le propriétaire ne construit pas lui-même des logements d'utilité publique dans un délai de 5 ans à partir de l'adoption de ce plan.

Loi générale sur les zones de développement du 29.6.1957 (LGZD/GE, L 1 35)

Art. 6A LGZD/GE - Déclaration d'utilité publique

Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir.

Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes du 13.12.1984 (LZIAM/GE, L 1 45)

Chapitre III Mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes

Section 1 Expropriation

Art. 8 LZIAM/GE - Principe

Est déclarée d'utilité publique, au sens de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'acquisition :

- a) de tous les immeubles ou droits nécessaires à la réalisation des équipements et de l'infrastructure prévus aux plans et aux règlements directeurs ou aux plans localisés de quartier;
- b) de tous les immeubles compris dans la zone de développement industriel, respectivement dans la zone de développement d'activités mixtes, au fur et à mesure de sa mise en valeur.

Art. 9 LZIAM/GE - Exceptions en faveur des entreprises industrielles

Le droit d'expropriation ne peut être exercé à l'encontre d'entreprises industrielles que :

- a) si cette mesure est nécessaire à l'aménagement ou à l'utilisation rationnelle de la zone;

(état au 26.4.2024)

b) si l'entreprise industrielle n'a pas réalisé, dans un délai de 5 ans à compter de la date où elle a acquis le terrain, un projet de construction approuvé par le département ou si elle laisse des bâtiments inutilisés durant 5 ans au moins.

Section 2 Droit de préemption

Art. 10 LZIAM/GE - Principe

¹ L'Etat de Genève bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds compris dans les zones de développement industriel ou dans les zones de développement d'activités mixtes qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers. Mention de ce droit est faite au registre foncier.

² L'Etat de Genève peut exercer ce droit lui-même ou, alternativement avec l'accord de la fondation, au profit, aux frais et à la charge de celle-ci.

Art. 11 LZIAM/GE - But

Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes, et d'éviter que des biens-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs.

Art. 12 LZIAM/GE - Procédure

Avis

¹ Le propriétaire qui aliène ou promet d'aliéner avec octroi d'un droit d'emption un bien-fonds soumis au droit de préemption doit en aviser immédiatement le Conseil d'Etat, au plus tard dès le dépôt de l'acte à l'office du registre foncier. Il lui communique simultanément une copie certifiée conforme de cet acte.

Dépôt

² L'avis institué en vertu de l'alinéa 1 ouvre le droit de préemption de l'Etat de Genève qui doit être exercé selon les règles prévues à l'alinéa 3.

Droit d'être entendu

³ Lorsque le Conseil d'Etat envisage d'exercer son droit de préemption pour son propre compte ou celui de la fondation, il doit interpellier préalablement le propriétaire et le tiers-acquéreur en leur faisant part de ses intentions et leur offrir la possibilité de faire valoir leurs moyens.

Délai

⁴ Dans un délai de 60 jours à compter de la date de dépôt de l'acte à l'office du registre foncier, le Conseil d'Etat notifie, de manière séparée, aux parties liées par l'acte :

- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
- b) soit sa décision d'acquérir, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;(16)
- c) soit son offre d'acquérir, pour le compte du canton ou de la fondation, le bien-fonds aux prix et conditions fixés par lui ou, à défaut d'acceptation de cette offre;(16)
- d) sa décision de recourir, si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation, conformément à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si l'avis et la copie de l'acte visés à l'alinéa 1 parviennent au Conseil d'Etat postérieurement à la date du dépôt de l'acte à l'office du registre foncier, le délai de 60 jours ne commence à courir qu'après réception de cet avis et de la copie de l'acte.

Remboursement des frais

⁵ Les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments de l'office du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, par la suite de l'exercice du droit de préemption, lui sont remboursés par le préempteur. A titre exceptionnel, le remboursement d'autres frais peut être pris en considération si l'équité l'exige.

Intérêts courus

(état au 26.4.2024)

⁶ Les intérêts courus sont calculés pour la période comprise entre le versement des fonds par l'acquéreur évincé et le paiement effectif du prix de vente par l'Etat, au taux usuel d'une hypothèque en premier rang.

Voie de recours

⁷ La décision du Conseil d'Etat d'exercer son droit de préemption peut faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice.

⁸ La fondation informe régulièrement le canton de l'avancement des procédures judiciaires.

Section 3 Droit de réméré

Art. 13 LZIAM/GE - Principe

Les terrains vendus par l'Etat de Genève sont grevés d'un droit de réméré au sens de l'article 683 du code civil suisse, aux termes duquel ceux-ci lui viennent en retour si l'acquéreur n'a pas réalisé un projet de construction approuvé par l'Etat de Genève dans un délai de 5 ans à compter de la date de prise en possession du terrain.

Canton de Glaris

Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2.5.2010 (RBG/GL, GS-GL VII B/1/1)

État 1.7.2023

Art. 32a RBG/GL - Bedingte Zonenplanänderungen

¹ Zonenplanänderungen können mit folgenden aufschiebenden oder auflösenden Bedingungen verknüpft werden:

- a. Pflicht zur Landumlegung oder Grenzbereinigung (Art. 40 f.);
- b. Fristen zur Bebauung;
- c. Kaufrecht für Entwicklungsgebiete;
- d. Befristung der Zonenzuweisung;
- e. projektbezogene Einzonung.

² Die Bedingungen nach Absatz 1 sind durch die Gemeinde im Grundbuch anzumerken.

³ Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsbeschluss über den Eintritt oder das Ausbleiben einer Bedingung und publiziert diesen im kantonalen Amtsblatt.

⁴ Wird eine auflösende Bedingung bis zum Ablauf der gesetzten Frist nicht erfüllt, so fällt der Boden von Gesetzes wegen in die vorherige Zone zurück.

Art. 33 RBG-GL

¹ Bei Ein-, Aus- und Umzonung kann die Gemeinde mit den Eigentümern der Grundstücke öffentlich-rechtliche Verträge abschliessen.

^{1a} Öffentlich-rechtliche Verträge können insbesondere der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland nach Artikel 15a des Raumplanungsgesetzes und der Regelung von Leistungen der Grundeigentümer im Interesse der Öffentlichkeit dienen.

² Das Vorhandensein eines öffentlich-rechtlichen Vertrags ist durch die Gemeinde im Grundbuch anzumerken.

Art. 33a RBG/GL - Kaufrecht der Gemeinde

¹ Die Gemeinden können im Zonenplan die strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauzonenflächen bezeichnen, welche innert zehn Jahren nach Erschliessung überbaut oder zur Überbauung veräussert sein müssen.

(état au 26.4.2024)

² Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden.

³ Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

⁴ Haben die Grundeigentümer die bezeichneten Grundstücke nach Ablauf der festgelegten Frist weder zur Überbauung veräussert noch überbaut, haben die Gemeinden das Recht, das Grundstück oder einen Teil davon zum Verkehrswert zu kaufen, sofern das öffentliche Interesse am Erwerb die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.

⁵ Bei einer Veräusserung beginnt die Frist nicht neu zu laufen.

⁶ Die Gemeinde teilt den Grundeigentümern mindestens zwei Jahre im Voraus ihr Kaufinteresse schriftlich mit.

⁷ Nach Ablauf der Frist erlässt die Gemeinde eine entsprechende Verfügung über die Ausübung des Kaufrechts.

Canton des Grisons

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 6.12.2004 (KRG/GR, BR 801.100)

État 1.4.2019

4.1.1. Boden- und Baulandpolitik

Art. 19 KRG/GR – Aktive Boden- und Baulandpolitik

¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

4.1.2. Baulandmobilisierung

Art. 19a KRG/GR – Massnahmen im Allgemeinen

¹ Die Gemeinden schaffen die nötigen Rahmenvoraussetzungen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können.

² Dazu gehören insbesondere:

1. Folgeplanungen (Art. 46 und Art. 51 ff.);
2. die Erschliessung (Art. 58 ff.);
3. die Landumlegung (Art. 65 ff.);
4. der Erlass von Vorschriften zur vorübergehenden Nutzung fremden Bodens für die Baustellenzufahrt, die Lagerung von Material und Maschinen, die Einlassung von Erdankern oder für vergleichbare Zwecke.

³ Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen im Sinn des Bundesrechts erfolgt nach Massgabe der Artikel 19b bis Artikel 19h.

Art. 19b KRG/GR – Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

¹ Die Gemeinden können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vereinbaren, dass der Bauzone zugewiesene Grundstücke innert einer bestimmten Frist von maximal zehn Jahren überbaut werden und dass der Gemeinde für den Fall der Nichtbeachtung ein Kaufrecht eingeräumt wird.

Art. 19c KRG/GR – Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei Einzonungen

1. Bauverpflichtung

¹ Wenn vertraglich nichts anderes vereinbart ist, sind Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen.

(état au 26.4.2024)

² Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern.

³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft ist. Bei Überbauungen mit Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben kann der Gemeindevorstand die Bauverpflichtung während längstens zehn Jahren bereits bei einem Überbauungsgrad von wenigstens 50 Prozent als erfüllt betrachten, wenn triftige Gründe für die Unternutzung vorliegen.

⁴ Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder aus sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

Art. 19d KRG/GR – 2. Kaufrecht der Gemeinde

¹ Kommen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nach, kann die Gemeinde für die entsprechenden Grundstücke mittels Verfügung ein Kaufrecht zum Verkehrswert gemäss amtlicher Bewertung ausüben.

² Es müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor;
2. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen;
3. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks;
4. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

³ Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden. Die Bestimmungen über das Rückforderungsrecht in der kantonalen Enteignungsgesetzgebung gelten sinngemäss.

⁴ Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeindevorstand in eigener Kompetenz. Weiterveräusserungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen.

⁵ Die Gemeinden können ergänzende Bestimmungen erlassen.

Art. 19e KRG/GR – 3. Entlassung aus der Bauzone

¹ Der Gemeindevorstand kann bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstücks aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist.

² Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u.

Art. 19f KRG/GR – 4. Weitere Massnahmen

¹ Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Massnahmen für den Fall der Nichterfüllung von Bauverpflichtungen einführen, wie Lenkungs- oder Ersatzabgaben, Erhöhung der Mehrwertabgabesätze und dergleichen.

Art. 19g KRG/GR – Gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit bei bestehenden Bauzonen

¹ Die Gemeinden können im Verfahren für die Grundordnung Bauverpflichtungen auch für bereits bestehende Bauzonen anordnen, sofern das öffentliche Interesse dies rechtfertigt, so insbesondere:

1. für unüberbaute oder unternutzte Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile;
2. zur Mobilisierung von Nutzungsreserven in bestehenden Bauten oder auf brachliegenden Arealen.

² Die Überbauungsfrist darf maximal acht Jahre seit deren rechtskräftiger Anordnung betragen.

³ Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 50 Prozent ausgeschöpft ist.

(état au 26.4.2024)

⁴ Für die Fristeinholung gilt Artikel 19c Absatz 4.

⁵ Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, gelten sinngemäss die Artikel 19d bis Artikel 19f.

Art. 19h KRG/GR – Befristete Einzonung

¹ Die Gemeinde kann Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird.

² Der Gemeindevorstand kann die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.

³ Werden die Fristen nicht eingehalten, fallen die Einzonung, die Umzonung oder die Aufzonung sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Artikel 19t und Artikel 19u. Bei Differenzen über die Fristeinholung erlässt der Gemeindevorstand gegenüber den Betroffenen eine Verfügung.

⁴ Die Gemeinde kann bei Planungen nach Absatz 1 finanzielle Nachweise und Sicherheiten verlangen, insbesondere zur Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Canton du Jura

Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT/JU, RSJU 701.1)

État 1.1.2016

Art. 45a LCAT/JU – Politique foncière des communes

¹ Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière active adaptée aux circonstances du lieu en plus des mesures prévues par la législation.

² Les communes adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation.

Art. 45b LCAT/JU – Disponibilité des zones à bâtir

¹ Les biens-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier (art. 85). Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs. Le délai commence à courir au plus tôt avec l'entrée en vigueur de la présente disposition.

² Si les biens-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

³ Si les biens-fonds ne sont pas construits, se situent en dehors du milieu bâti et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur déclassement.

⁴ Pour augmenter davantage la disponibilité des zones à bâtir, la commune peut conclure des contrats de droit administratif avec les propriétaires qui fixent un droit d'emption en faveur de la commune dans un délai plus bref que celui de l'alinéa 1. Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.

Art. 49, alinéas 2^{bis}, 2^{ter} et 2^{quater} LCAT/JU

^{2bis} Les communes déterminent dans leur règlement un indice brut minimal d'utilisation du sol, conformément aux règles fixées dans la planification directrice cantonale.

^{2ter} Les plans spéciaux peuvent s'écarter de l'indice brut minimal d'utilisation du sol prévu pour la zone.

(état au 26.4.2024)

²quater Les communes peuvent prévoir un indice brut maximal d'utilisation du sol.

Art. 69a LCAT/JU – Morcellement

¹ Les projets de plans spéciaux doivent être accompagnés d'un avant-projet de plan de morcellement des parcelles comprises dans le périmètre du plan spécial.

² Le morcellement doit être effectué de manière à permettre le respect de l'indice brut minimal d'utilisation du sol sur chacune des parcelles ou, globalement, sur l'ensemble du périmètre.

³ Les projets de morcellement ne peuvent être inscrits au registre foncier qu'après avoir été approuvés par le Service du développement territorial. Il en va de même en cas de modification du morcellement initial, lorsque la parcelle concernée n'est pas encore bâtie.

Art. 74a LCAT/JU – Mise en zone pour un projet particulier

¹ Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier est soumise à la condition que les travaux de construction débutent dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation. Le Service du développement territorial peut prolonger le délai pour de justes motifs.

² Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le bien-fonds retourne à son affectation antérieure, sans autre procédure.

Art. 75 LCAT/JU – Zone réservée

¹ Le Département et les communes sont compétents pour créer des zones réservées, dont le but est d'éviter les atteintes aux principes de l'aménagement du territoire (art. 27 LAT), eu égard notamment à la planification directrice ou à une modification de la législation.

² Une zone peut être déclarée réservée pour une durée n'excédant pas cinq ans. Le Département peut prolonger ce délai de trois ans au plus.

³ Pour les zones réservées créées par les communes, la procédure prévue par les articles 71 à 73 s'applique par analogie, le conseil communal étant toutefois l'autorité d'adoption et le Département l'autorité d'approbation. Pour celles créées par le Département, la procédure du plan spécial cantonal est applicable par analogie.

[...]

Art. 100 LCAT/JU – Expropriation formelle, droit d'expropriation

¹ L'approbation d'un plan de zones ou d'un plan spécial implique l'expropriation des biens-fonds, des parties de biens-fonds et des droits réels y afférents, délimités en qualité de :

- a) zone d'utilité publique (art. 53);
- b) zone verte dont l'acquisition par la commune est mentionnée dans le plan (art. 54);
- c) installation publique servant à l'approvisionnement, à l'évacuation, aux télécommunications;
- d) voie de communication et place, voie cyclable, chemin piéton et chemin de randonnée pédestre le long des cours d'eau;
- e) zone industrielle et artisanale.

² La nécessité de maintenir et de construire des logements à loyers modérés peut également emporter expropriation.

[...]

Art. 106 LCAT/JU – Droit de préemption, but, notion

¹ Le droit de préemption doit permettre à l'Etat et aux communes d'acquérir en priorité un terrain ou un autre bien immobilier mis en vente par son propriétaire lorsqu'un intérêt public prépondérant l'exige.

² Le droit de préemption peut être exercé lorsque l'Etat, ou la commune, entend prendre une mesure dans les domaines décrits à l'article 100.

(état au 26.4.2024)

Canton de Lucerne

Planungs- und Baugesetz vom 7.3.1989 (PBG/LU, SRL 735)

État au :1.1.2021

§ 36 PBG/LU – Bau- und Zonenreglement - **Absatz 3** (en vigueur depuis le 1.1.2018)

³ Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement vorsehen, dass Ein- oder Umzonungen bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses an Bedingungen oder Auflagen geknüpft werden oder dass dabei eine Frist zur Überbauung festgelegt und bei unbenutztem Fristablauf die Zonenzuweisung entschädigungslos wieder geändert wird.

§ 38 PBG/LU – Verfügbarkeit von Bauland (en vigueur depuis le 1.1.2014)

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem aus-schreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

⁶ Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

§ 39 E-PBG/LU – Siedlungsentwicklung nach Innen - **Absatz 5** (en vigueur depuis le 1.1.2018)

⁵ Sie hebt privatrechtliche Baubeschränkungen, die der Siedlungsentwicklung nach innen entgegenstehen, im Verfahren nach Enteignungsgesetz auf. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Schätzungskommission festgesetzt. Die Gemeinde kann den interessierten Grundeigentümern die Kosten der Aufhebung der Baubeschränkungen nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils ganz oder teilweise überbinden.

Canton de Neuchâtel

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1991 (LCAT/NE, RSN 701.0)

État 22.1.2024

Art. 47a LCAT/NE b) disponibilité

1 Les nouvelles zones à bâtir et les changements d'affectation ne sont autorisés que si la disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée.

2 La disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée lorsque la commune a l'assurance légale ou contractuelle qu'elles seront construites dans les 10 ans.

(état au 26.4.2024)

3Pour assurer la disponibilité des terrains à bâtir, les communes peuvent notamment prendre les mesures suivantes:

- a) des remaniements parcellaires, rectifications de limites et libération de servitudes (art. 31 à 31g et 32a);
- b) des obligations de construire légales ou contractuelles avec droits d'emption et de préemption ou de réméré (art. 47b à 47d et 51);
- c) des classements conditionnels en zone à bâtir (art. 47e);
- d) des expropriations (art. 50, 86 à 88).

Art. 47b LCAT/NE Obligation de construire et droits d'emption légaux

1La commune dispose d'un droit d'emption légal qui est considéré comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP) sur tous les biens-fonds ou parties de ceux-ci qui sont affectés à un secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation ou à un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres *q* et *r*, de la présente loi et qui ne sont pas utilisés conformément à leur affectation:

- a) dans les 10 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique ou un secteur communal hors d'un pôle de développement économique;
- b) dans les 5 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un pôle de développement économique.

2Ce droit est mentionné au registre foncier à la demande du service avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'Etat.

3Le Conseil d'Etat peut prolonger le délai pour de justes motifs, notamment lorsque le début de la construction est retardé sans que le propriétaire ne soit responsable de ce retard.

4Après avoir mis en demeure la commune d'exercer le droit d'emption légal, le canton peut l'exercer à sa place.

5Lorsque l'autorité souhaite faire usage de son droit d'emption, elle communique au propriétaire son offre d'acquérir tout ou partie du bien-fonds au prix et conditions fixés par elle; à défaut d'acceptation de l'offre, l'autorité peut acquérir le bien-fonds par voie d'expropriation selon la procédure régie par les dispositions du droit cantonal sur l'expropriation.

6Le bien-fonds acquis par l'autorité est voué à la construction dans un délai raisonnable; il est en principe transféré à un tiers avec un droit de réméré ou par un droit de superficie avec l'obligation contractuelle de construire dans un bref délai.

Art. 47c LCAT/NE Droits de préemption légaux

1Dès l'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal ou un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres *q* et *r*, de la présente loi, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier situé dans la zone ou le périmètre.

2Le canton dispose du même droit si la commune ne l'exerce pas.

3Ce droit est mentionné au registre foncier à la demande du service avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'Etat.

4Le conservateur du registre foncier doit mettre la commune et le canton en mesure d'exercer leur droit de préemption.

5Ce dernier prend fin si la commune et le canton n'ont pas décidé d'en faire usage dans un délai venant à échéance 60 jours dès la connaissance de l'aliénation.

Art. 47d LCAT/NE Obligation de construire et droits d'emption contractuels

1La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif prévoyant une obligation de construire dans un délai maximum de 10 ans, ainsi que d'autres conditions, notamment:

(état au 26.4.2024)

- a) la fixation des modalités et des garanties de financement de l'équipement des biens-fonds mis en zone à bâtir (contrat d'équipement);
- b) l'inscription au registre foncier d'un droit d'emption en faveur de la commune ou du canton si les biens-fonds ne sont pas construits à l'échéance du délai;
- c) la fixation des modalités et des conséquences financières d'un retour à la zone agricole en cas de non construction.

2Le canton peut également conclure de tels contrats pour les planifications dont il a la charge.

3Le canton peut refuser la sanction d'une zone à bâtir dont la disponibilité ne serait pas juridiquement garantie par une obligation de construire contractuelle.

Art. 47e LCAT/NE Mise en zone pour un projet particulier

1Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier planifié en dehors du cadre d'une révision générale du plan communal d'affectation des zones est soumise à la condition que l'exécution du projet commence dans les 2 ans dès l'entrée en vigueur de la modification du plan communal d'affectation des zones.

2Le canton peut prolonger ce délai pour de justes motifs et après coordination avec la commune pour la validité du permis de construire.

3Si ce délai n'est pas respecté, le Conseil d'Etat constate que le bien-fonds est retourné à son affectation antérieure, sans autre procédure (art. 98).

4La commune et le département peuvent demander des justifications et des garanties financières pour remettre le bien-fonds en état si l'aménagement de celui-ci a débuté, mais qu'il n'est pas terminé.

Canton Art. 86 LCAT/NE – Expropriation formelle (en vigueur depuis le 2.10.1991)

1S'il est impossible ou difficile à l'excès d'exécuter les plans d'affectation dans leur contenu essentiel et si ces plans ne peuvent pas non plus être réalisés par d'autres moyens, la commune peut exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds.

3Les bien-fonds appartenant à l'Etat ne peuvent pas faire l'objet d'une expropriation.

Canton de Nidwald

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 21.5.2014 (Planungs- und Baugesetz, PBG/NW, NG 611.1)

État 1.1.2023

Art. 26 PBG/NW – Überbauungsvereinbarung (in Kraft seit 1.1.2015)

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen auf schriftliche Überbauungsvereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des einzuzonenden Landes hinzuwirken, die insbesondere regeln:

1. den spätesten Ausführungszeitpunkt des Bauvorhabens, wobei die Frist gemäss Art. 27 nicht überschritten werden darf;
2. die Modalitäten der Auszonung des Grundstücks oder von Grundstücksteilen für den Fall der Nichtrealisierung des Bauvorhabens; und
3. die Entschädigungsfolgen für den Fall der Auszonung.

² Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, orientiert der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Gründe.

³ Die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

(état au 26.4.2024)

Art. 27 PBG/NW – Auszonung von Bauland

¹ Zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m², auf dem mit dem Bau binnen zehn Jahren nach seiner rechtskräftigen Einzonung in eine Wohnzone oder in eine Wohn- und Gewerbezone noch nicht begonnen wurde, ist bei der nächsten ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.

² Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

³ Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:

1. die Bauzonenkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;
2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder
3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind.

Canton d'Obwald

Baugesetz vom 12.6.1994 (BauG/OW, GDB-OW 710.1)

État 1.9.2020

Art. 11a BauG/OW - Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit (in Kraft seit 1.7.2009)

¹ Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine andern längerfristigen Entwicklungsziele im Sinne von Art. 11 Abs. 2 dieses Gesetzes vorliegen. Die Frist beginnt frühestens mit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu laufen. Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

² Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung. Das Kaufrecht kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden. Beschwerden gegen die Feststellung des Verkehrswerts entscheidet die Schätzungskommission, alle anderen Beschwerden der Regierungsrat. Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen. Der Regierungsrat kann die Einzelheiten zum Vollzug in Ausführungsbestimmungen regeln.

³ Um die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche insbesondere ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Frist vorsehen.

Canton de Schaffhouse

Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz; BauG, SHR 700.100)

État 1.1.2023

III. Zonenplan

Art. 8 BauG/SH – 1. Allgemeines

¹ Mit dem Zonenplan unterteilen die Gemeinden ihr Gebiet durch das Ausscheiden von Bauzonen und Landwirtschaftszonen in Baugebiet und Nichtbaugebiet und legen die erforderlichen Schutzzonen fest.

² Neben diesen und den nachstehend umschriebenen Zonen können weitere Nutzungszonen festgelegt werden.

³ Für jede Zone sind die entsprechenden Bau- und Nutzungsvorschriften zu erlassen. Zur Realisierung von Grossprojekten sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind. Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Ausführung der Bauarbeiten nicht innert der festgelegten Frist begonnen

(état au 26.4.2024)

und ohne erhebliche Unterbrechungen fertiggestellt wird. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Der Gemeinderat erlässt einen Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert die-sen.

⁴ Die Gemeinden sind verpflichtet, die Geodaten im Planungsbereich digital so zu führen, dass sie den durch den Kanton vorgegebenen Daten- und Darstellungsmodellen entsprechen. Die Gemeinden können Erweiterungen vorsehen.

⁵ Die Geodaten im Planungsbereich sind stets digital verfügbar zu halten und rechtsgültige Änderungen sind unverzüglich nachzuführen.

Ic. Bauverpflichtung und Kaufrecht

Art. 29a BauG/SH – 1. Vertragliche Bauverpflichtung

¹ Zur Steigerung der Baulandverfügbarkeit kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern und den Grundeigentümerinnen verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche ein übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen. Bei Neueinzonungen ist die Frist von Art. 29b Abs. 1 zu beachten.

² In Ausübung des Kaufrechts erworbene Grundstücke führt die Gemeinde so bald als möglich einer Überbauung zu.

Art. 29b BauG/SH – 2. Überbauungsverpflichtung und gesetzliches Kaufrecht der Gemeinden

¹ Bei Neueinzonungen sind die der Bauzone zugewiesenen Grundstücke innerhalb von sieben Jahren nach realisierter Erschliessung zu überbauen.

² Bei bestehenden Bauzonen kann der Gemeinderat, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Frist von fünf bis zehn Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten oder wesentlich unternutzten Grundstückes setzen. Ein öffentliches Interesse an einer Überbauungspflicht besteht namentlich dann, wenn im betreffenden Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend ist.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Bei denkmalpflegerisch geschützten Ensembles ist eine Überbauungsverpflichtung ausgeschlossen.

⁵ Werden die Grundstücke innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 und Abs. 2 nicht überbaut, so steht der Gemeinde innert zwei Jahren ein auch zugunsten Dritter ausübbares Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung mit dem zum Zeitpunkt der Verfügung amtlich geschätzten Verkehrswert. So erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen.

Canton de Schwyz

Planungs- und Baugesetz vom 14.5.1987 (PBG/SZ, SRSZ 400.100)

État 1.3.2024

1. Verfügbarkeit von Bauland

§ 36a PBG/SZ – a) Boden- und Baulandpolitik

¹ Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

² Vertragliche Regelungen sind erst nach erfolgter Zonenplanänderung gestattet. Diese Verträge sind öffentlich und im Grundbuch anzumerken.

(état au 26.4.2024)

§ 36b PBG/SZ – b) Baupflicht

¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Revision des Zonenplans, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, den Grundeigentümern eine Frist von zwölf Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten Grundstücks setzen. Die Anordnung der Baupflicht erfolgt durch eine anfechtbare Verfügung.

² Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.

⁴ Ausnahmen sind insbesondere für Firmenerweiterungen zulässig.

§ 36c PBG/SZ – c) Durchsetzung der Baupflicht

¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vier Jahre vor Ablauf der Frist.

² Nach unbenutztem Ablauf der Frist kann der Gemeinderat das Grundstück zur entschädigungslosen Auszoning beantragen.

Steuergesetz vom 9. Februar 2000 (StG/SZ, SRSZ 21.10)

§ 42 Steuergesetz (StG/SZ) – Verkehrswertbesteuerung von landwirtschaftlich genutztem Bauland (in Kraft seit 1.1.2001)

² Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet. Unüberbaute Grundstücke in der Bauzone werden ungeachtet einer allfälligen landwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung ihres Erschliessungszustandes besteuert.

Canton de Soleure

Planungs- und Baugesetz vom 3.12.1978 (PBG/SO, BGS-SO 711.1)

État 1.7.2018

§ 26^{bis} PBG/SO - Vertragliche Bauverpflichtung (in Kraft seit 1.1.2008)

¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von § 4 von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen.

² Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderates als ausgezont gilt.

³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn das Land der Gemeinde verkauft wird.

Canton de St-Gall

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 5.7.2016 (PBG/SG, sGS 731.1)

État 1.3.2023

Art. 8 PBG/SG - Verfügbarkeit von Bauland

a) Grundsatz

¹ Die politische Gemeinde trifft die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland.

(état au 26.4.2024)

² Sie kann, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, insbesondere:

- a) Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen;
- b) mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich vereinbaren, das Grundstück innert einer vereinbarten Frist zu überbauen und der Gemeinde für den Fall, dass die Frist nicht eingehalten wird, ein übertragbares Kaufsrecht zum Verkehrswert einzuräumen;
- c) den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern eine Frist von wenigstens fünf Jahren für die Überbauung ihres Grundstücks ansetzen und bei unbenütztem Ablauf die Zonenzuweisung ändern oder das gesetzliche Kaufsrecht nach Art. 10 dieses Erlasses ausüben.

Art. 9 b) PBG/SG - gesetzliches Kaufsrecht der politischen Gemeinde

¹ Wird Bauland nach erstellter Groberschliessung nicht innert acht Jahren überbaut, steht der politischen Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Die Frist beträgt fünf Jahre, wenn das Grundstück seit wenigstens zehn Jahren einer Bauzone zugewiesen ist.

² Beabsichtigt die politische Gemeinde, das Kaufsrecht auszuüben, setzt sie den Eigentümerinnen oder Eigentümern oder den Bauberechtigten mit Verfügung eine Frist von wenigstens zwei Jahren für die Realisierung der Überbauung und lässt das Kaufsrecht sowie die Frist im Grundbuch anmerken. Das Kaufsrecht kann frühestens nach Ablauf der Frist ausgeübt werden. Die Ausübung des Kaufsrechts setzt den Nachweis voraus, dass ein freihändiger Erwerb des Grundstücks zum Verkehrswert gescheitert ist.

³ Die Schätzungskommission für Enteignungen setzt auf Begehren der politischen Gemeinde die Höhe des Verkehrswerts vor Ausübung des Kaufsrechts fest. Im Übrigen richtet sich das Verfahren für die Ausübung des Kaufsrechts nach dem Enteignungsgesetz vom 13. Mai 1984.

⁴ Für Bauland, das der Sicherung und der Erweiterung von Betrieben dient, steht das Kaufsrecht nicht zur Verfügung.

⁵ Die politische Gemeinde führt die durch Ausübung des Kaufsrechts erworbenen Grundstücke der Überbauung zu.

Art. 10 c) PBG/SG - gesetzliches Rückkaufsrecht

¹ Den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern oder den Bauberechtigten steht nach Ausübung des gesetzlichen Kaufsrechts durch die politische Gemeinde an diesem Grundstück ein gesetzliches Rückkaufsrecht zu. Dieses wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die politische Gemeinde im Grundbuch angemerkt.

² Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Bauland nicht der Überbauung zugeführt wird. Die Vorschriften des Enteignungsgesetzes vom 13. Mai 1984 über die Rückforderung gelten sachgemäss.

Art. 19 PBG/SG - Schwerpunktzonen (SPZ)

¹ Schwerpunktzonen ermöglichen die Neuüberbauung von Siedlungsgebieten, die zur Umstrukturierung bestimmt sind.

² Die politische Gemeinde:

- a) legt im Rahmennutzungsplan die Entwicklungsziele, die Nutzungsart sowie die zulässigen Gebäudedimensionen und Abstände fest;
- b) kann im Rahmennutzungsplan einzelne Areale oder Bauten unter Schutz stellen oder die Beseitigung bestimmter Bauten anordnen.

Art. 39 PBG/SG – Enteignungsrecht Erteilung

¹ Die politische Gemeinde kann im Zonenplan bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen ein Enteignungsrecht vorsehen, wenn die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer von drei Vierteln dieser Flächen dem Erlass der Schwerpunktzonen zustimmen.

² Sie kann im Sondernutzungsplan ein Enteignungsrecht vorsehen für die im Plan festgelegten:

(état au 26.4.2024)

- a) Bauten und Anlagen nach Art. 18 dieses Erlasses;
- b) Grünflächen und Parks;
- c) Erschliessungsanlagen;
- d) Wasserbauten.

³ Die Regierung kann in kantonalen Nutzungsplänen ein Enteignungsrecht vorsehen.

⁴ Enteignungsberechtigt ist das Gemeinwesen, das den Plan erlassen hat.

⁵ Das Enteignungsrecht gilt mit dem Eintritt der Rechtsgültigkeit des Planerlasses als erteilt. Im Übrigen richtete sich das Enteignungsverfahren nach dem Enteignungsgesetz vom 13. Mai 1984.

(...).

Art. 65 PBG/SG - Verwaltungsrechtliche Verträge

¹ Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über:

- a) Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulands zur Überbauung, namentlich Verträge über die Entschädigungslosigkeit einer Auszonung, wenn das Land nicht innert Frist überbaut wurde;

(...)

² Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen werden im Grundbuch angemerkt.

Canton du Tessin

Legge sullo sviluppo territoriale (LST/TI) del 21.6.2011 (RS-TI 701.100)

État au : 3.5.2024

TITOLO III

Strumenti di politica fondiaria e promozionale

Capitolo primo

Contratti

Art. 76 LST/TI – Contratti di diritto pubblico

¹ Cantone e Comuni possono stipulare contratti di diritto pubblico se:

- a) dispongono di un margine di apprezzamento riguardo all'oggetto del contratto,
- b) la forma contrattuale risulta la più adatta,
- c) il contenuto del contratto non viola norme legislative.

² Per i Comuni la competenza di contrarre è disciplinata dalla Legge organica comunale.

Capitolo secondo

Politica fondiaria

Sezione 1

Ricomposizione particellare

Art. 77 LST/TI – Definizione e scopo

¹ La ricomposizione particellare consiste in un riordino dei fondi, in modo da dar loro configurazione e superficie adatte all'edificazione prevista dal piano.

² Essa ha lo scopo di migliorare e razionalizzare l'uso del suolo edificabile e di concretizzare gli obiettivi del piano regolatore.

(état au 26.4.2024)

Art. 78 LST/TI – Procedura

¹ La ricomposizione particellare è attuata mediante gli strumenti e le procedure della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970 (LRPT).

² Essa può concernere tutta la zona edificabile o sue parti; il piano regolatore ne stabilisce il perimetro.

³ I principi su cui si fonda la permuta generale (art. 83° LRPT) sono definiti nella procedura di approvazione del piano regolatore.

Sezione 2

Acquisizione di terreni e zona edificabile d'interesse comunale

Art. 79 LST/TI – Acquisizione di terreni

¹ Cantone e Comuni possono acquistare terreni da destinare ad uso pubblico o a scopi d'interesse pubblico.

² Il Cantone può concedere ai Comuni un contributo per l'acquisto e la sistemazione di terreni lungo le rive dei laghi e dei fiumi, da destinare a uso pubblico.

³ Il contributo può ammontare:

a) al massimo al 70% delle spese per l'acquisto di terreni destinati alla realizzazione o al completamento di passeggiate o sentieri a lago definiti dal piano direttore;

b) al massimo al 50% negli altri casi.

⁴ Le condizioni del contributo cantonale sono stabilite all'art. 116.

Zona edificabile d'interesse comunale

Art. 80 LST/TI – a) definizione e scopo

Il Comune può delimitare zone edificabili d'interesse comunale (ZEIC), nelle quali mette a disposizione delle persone fisiche o giuridiche che adempiono i requisiti legali terreni destinati alla residenza primaria o all'attività di produzione non intensiva di beni, al fine di realizzare gli obiettivi di sviluppo socio-economico del piano regolatore.

Art. 81 LST/TI – b) acquisizione

Il Comune acquisisce i terreni necessari in via contrattuale o mediante espropriazione, al valore precedente l'attribuzione alla zona edificabile d'interesse comunale.

Art. 82 LST/TI – c) assegnazione di terreni destinati alla residenza primaria

¹ Il Comune assegna il terreno destinato alla residenza primaria alle persone fisiche che ne fanno richiesta.

² Esse devono adempiere le seguenti condizioni:

a) essere o essere state domiciliate nel Comune per almeno cinque anni o esserne originarie,

b) voler mantenere durevolmente il domicilio nel Comune,

c) impegnarsi a costruire la propria abitazione entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale,

d) non essere proprietari di un edificio o terreno edificabile nel Comune o in quelli confinanti.

Art. 83 LST/TI – d) assegnazione di terreni destinati ad aziende

¹ Il Comune assegna il terreno destinato ad aziende alle persone fisiche o giuridiche che ne fanno richiesta.

² Esse devono adempiere le seguenti condizioni:

a) possedere il domicilio o la sede nel Comune o volerli costituire durevolmente,

(état au 26.4.2024)

- b) impegnarsi a costruire la propria azienda entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale,
- c) non essere proprietari di un edificio o terreno edificabile nel Comune o in quelli confinanti.

Art. 84 LST/TI – e) estensione della cerchia degli assegnatari

¹ Se interessi di sviluppo comunale lo giustificano, il Comune può estendere per regolamento la cerchia dei destinatari dei terreni per la residenza primaria:

- a) ampliando la cerchia di persone fisiche di cui all'art. 82 cpv. 2 lett. a, oppure
- b) considerando in particolare persone giuridiche (segnatamente cooperative), che si impegnino a costruire, entro il termine stabilito dal regolamento della zona edificabile d'interesse comunale, edifici d'appartamenti destinati alla residenza primaria.

² Se interessi di sviluppo comunale lo giustificano, il Comune può estendere per regolamento la cerchia dei destinatari dei terreni per le aziende.

Art. 85 LST/TI – f) forma e prezzo di assegnazione

¹ L'assegnazione dei terreni avviene mediante contratto di compravendita o costituzione di diritto di superficie; in ambo i casi il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'articolo 180 della Legge organica comunale.

² Il Comune stabilisce per regolamento il prezzo di alienazione, rispettivamente il canone per il diritto di superficie, tenuto conto dei costi di acquisizione dei terreni, delle spese di riordino fondiario, progettazione ed urbanizzazione, dedotti eventuali sussidi.

Art. 86 LST/TI – g) diritto di recupera e di prelazione

¹ Il Comune ha un diritto di recupera sul terreno assegnato in caso di inosservanza delle condizioni d'assegnazione.

² Il Comune ha anche un diritto di prelazione sui terreni assegnati.

³ L'esercizio del diritto di recupera e prelazione avviene al prezzo di assegnazione del terreno, aumentato, se del caso, del plusvalore del capitale investito nell'immobile.

⁴ I diritti di recupera e di prelazione, di regola della durata di almeno 10 anni, sono menzionati a registro fondiario.

Art. 87 LST/TI – h) regolamento della zona edificabile d'interesse comunale

Il regolamento disciplina e dettaglia:

- a) l'acquisizione dei terreni,
- b) l'eventuale riordino fondiario,
- c) le condizioni di assegnazione dei fondi,
- d) la forma, il prezzo d'assegnazione e le condizioni di pagamento,
- e) le condizioni dell'esercizio del diritto di recupera e prelazione e il calcolo del plusvalore.

(état au 26.4.2024)

Canton de Thurgovie

Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 (PBG/TG, RB-TG 700)

État 1.4.2022

§ 71 PBG/TG – Verträge

¹ Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes kann die Gemeindebehörde mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.

Canton d'Uri

Planungs- und Baugesetz vom 13.6.2010 (PBG/UR, RB-UR 40.1111)

Adopté par Grand Conseil le 21.5.2017

État : 1.1.2022

Artikel 45a PBG/UR – gesetzliche Bauverpflichtung

¹ Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zwölf Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Bestimmung oder nachdem die Einzonung rechtskräftig wurde zu überbauen.

² Wird ein Grundstück nicht innerhalb dieser Frist überbaut, kann die Einwohnergemeinde ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben, sofern das öffentliche Interesse entgegenstehende private Interessen überwiegt.

³ Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, erlässt sie eine entsprechende Verfügung und setzt der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung des Grundstücks an. Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, die die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert. Die Verfügung kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkelt werden.

⁴ Nach Ablauf der gesetzten Frist ist die Entschädigung festzulegen. Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich sinngemäss nach den Bestimmungen des Expropriationsgesetzes.

⁵ Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind sobald wie möglich ihrer Bestimmung zuzuführen.

Artikel 45b PBG/UR – vertragliche Bauverpflichtung

Um die Verfügbarkeit von Bauland sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern Verträge abschliessen, in denen von den Bestimmungen des Artikels 45a abgewichen werden darf.

Canton du Valais

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23.01.1987 (LcLAT/VS, SGS-VS 701.1)

État 15.4.2019

Art. 12a LcLAT/VS – Périmètre de développement

¹ Si l'intérêt public le justifie, la commune peut adopter un plan d'affectation spécial qui définit un périmètre de développement en vue de renouveler le bâti existant ou de restructurer un ensemble bâti.

² À l'intérieur de ce périmètre de développement, elle peut désigner des surfaces qui sont indispensables pour atteindre les objectifs fixés.

(état au 26.4.2024)

³ La commune a un droit d'expropriation sur les surfaces désignées selon l'alinéa 2. Le droit d'expropriation peut être transféré par contrat de droit administratif à des personnes chargées de concrétiser les objectifs.

⁴ La commune peut conclure des contrats avec les propriétaires concernés pour éviter l'expropriation et faciliter l'atteinte des objectifs du périmètre de développement.

Art. 14 al. ^{1bis, ter, quater et quinquies} et 2 LcLAT/VS - Équipement

^{1bis} Pour remplir les tâches de l'article 15 LAT, la commune peut désigner des secteurs de la zone à bâtir, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation au sens de l'article 21 alinéa 2

LcAT, qui feront l'objet d'une deuxième étape d'équipement. Ces secteurs ne peuvent être équipés qu'à un stade ultérieur et sont soumis à une interdiction de bâtir.

^{1ter} En cas de besoin avéré, les secteurs désignés pour la deuxième étape d'équipement peuvent passer en première étape d'équipement.

^{1quater} L'attribution de secteurs de la zone à bâtir à une deuxième étape d'équipement ainsi que le retour à la première étape d'équipement suit la procédure selon les articles 34ss de la présente loi.

^{1quinquies} La valeur fiscale des terrains situés dans la deuxième étape d'équipement ou dans la zone d'affectation différée est fixée comme pour les terrains agricoles à 15 pour cent de la valeur cadastrale.

² Pour les secteurs faisant l'objet de la première étape d'équipement, le conseil municipal établit le programme des équipements en la forme d'un document public qui le lie sans toutefois conférer des droits ou imposer des obligations aux propriétaires. Il l'actualise en cas de nécessité, notamment pour tenir compte des besoins de construction et lors de chaque adaptation de plans d'affectation des zones.

Art. 16 LcLAT/VS – Politique foncière active: Principe

¹ Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière active adaptée aux circonstances du lieu.

² Elles adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation. Elles peuvent le faire par le biais de contrats.

Art. 16a LcLAT/VS – Mise en zone pour un projet particulier

¹ Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier est soumise à la condition que les travaux de construction débutent dans les cinq ans dès l'entrée en force de la décision d'homologation du plan d'affectation des zones. Le Conseil d'État peut prolonger le délai pour de justes motifs.

² Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

Art. 16b LcLAT/VS – Mobilisation des terrains à bâtir

¹ Si l'intérêt public le justifie et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) le prévoit, la commune peut fixer un délai de construction au propriétaire d'un terrain à affecter ou déjà affecté en zone à bâtir, mais non encore construit ou sous-utilisé. Elle le fait dans le cadre d'une décision. Le délai minimum est fixé à dix ans. Les détails sont réglés dans le RCCZ.

² L'intérêt public est notamment donné dans les cas suivants:

- a) dans le territoire concerné, l'offre en zone à bâtir disponible est insuffisante;
- b) le bien-fonds se trouve dans un territoire désigné par le plan directeur cantonal comme d'importance cantonale;
- c) le bien-fonds se situe dans un secteur destiné à la densification du bâti.

³ L'obligation de construire est à mentionner dans le registre foncier.

Art. 16c LcLAT/VS – Mesures

¹ Si les terrains ne sont pas construits dans les délais prévus à l'article 16b et qu'un intérêt public le justifie, la commune dispose d'un droit d'emption légal, à la valeur vénale, sur tout ou partie de la surface concernée. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

(état au 26.4.2024)

² Pour les terrains affectés à des sites d'importance cantonale reconnus par le plan directeur cantonal, le canton peut exercer ce droit d'emption, si la commune n'en a pas fait usage. La décision est prise par le Conseil d'État.

³ Si les terrains ne sont pas construits et sont situés en dehors du milieu bâti, la commune peut les déclasser.

Art 17 al. 1^{bis} Lc-LAT/VS – Remembrement

^{1bis} Le remembrement de terrains peut être utilisé pour assurer la conformité des zones à bâtir aux dispositions de l'article I5 LAT.

Canton de Vaud

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC/VD, RSV 700.11)

État 1.10.2020

TITRE IV MESURES FAVORISANT ET GARANTISSANT LA DISPONIBILITÉ DES TERRAINS À BÂTIR

Art. 50 LATC/VD – Coordination avec les mesures d'améliorations foncières

¹ Les mesures d'aménagement du territoire et d'améliorations foncières sont coordonnées.

² L'approbation d'un plan d'affectation peut être subordonnée à un remaniement parcellaire.

³ Les dispositions de la loi sur les améliorations foncières sont applicables, sous réserve des dispositions de la présente loi.

Art. 51 LATC/VD – Libération des servitudes

¹ La municipalité peut décider la libération ou le transfert de servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

² La loi sur l'expropriation est applicable.

³ Le propriétaire du fonds servant verse une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire.

Art. 52 LATC/VD – Disponibilité des terrains

¹ La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.

² Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut:

a. soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;

b. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;

c. conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

³ Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.

⁴ Si des mesures fiscales sont appliquées par la commune au sens de l'alinéa 2, lettre b, le propriétaire, qui serait responsable de la non-construction de sa parcelle, doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné, déterminée par une estimation datant de 5 ans au plus. Cette taxe est perçue dès la première année à l'échéance du délai de construction et correspond à 1% de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0,5% les années suivantes. Le taux ne pourra excéder 5% de la valeur fiscale.

(état au 26.4.2024)

⁵ Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier date de plus de 5 ans, la commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles.

⁶ La taxe est prélevée par les communes. Le produit de la taxe est affecté aux mesures en relation avec l'aménagement du territoire communal.

⁷ La taxe est due par le propriétaire de l'immeuble ; en cas de transfert, elle est due par l'acquéreur et peut faire l'objet d'une charge foncière annotée au Registre foncier, ainsi que, en cas de non-paiement, d'une garantie sous forme d'hypothèque légale.

⁸ La taxe prévue au présent article peut être invoquée à titre d'impenses dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers (art. 70 de la loi sur les impôts directs cantonaux).

⁹ La taxe cesse d'être exigible dès le premier jour de l'enquête publique du projet.

¹⁰ Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'article 118, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception.

Canton de Zoug

Planungs- und Baugesetz vom 26.11.1998 (PBG/ZG, BGS 721.11)

État 19.10.2021

7a.2. Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

§ 52e PBG/ZG - Verwaltungsrechtlicher Vertrag bei Neueinzonungen

¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone von der Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig machen, das Land ab Erreichen der Baureife innert einer festzusetzenden Frist zu überbauen.

² Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann bei von der Eigentümerschaft selbst verschuldeter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung vorsehen, dass

- a) baureifes Land am Siedlungsrand ausgezont wird;
- b) die Eigentümerschaft der Gemeinde für den Säumnisfall ein Kaufrecht einräumt.

³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn ein Gemeinwesen das Land kauft.

§ 52f PBG/ZG - Fehlende Verfügbarkeit bereits eingezonten Baulands

¹ Bleibt Bauland durch die Schuld der Eigentümerschaft unverbaut, kann die Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das betreffende Bauland muss seit mindestens 15 Jahren seit Inkrafttreten dieser Bestimmung im Zonenplan für die Überbauung vorgesehen und seit mindestens zehn Jahren baureif sein.
- b) Es muss eine ausgewiesene Nachfrage für die bauliche Nutzung von Bauland vorliegen.

Der Gemeinderat hat der Grundeigentümerschaft eine Frist von mindestens drei und maximal sieben Jahren gesetzt, um das betreffende Bauland vollumfänglich oder etappiert entweder selbst zu nutzen

- c) oder durch Dritte der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen, und die Grundeigentümerschaft hat diese Frist unbenützt verstreichen lassen.

² Der Gemeinderat darf dieses gesetzliche Kaufrecht nur ausüben

- a) aufgrund einer Interessenabwägung, bei der das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt;
- b) bei selbstbewirtschaftetem Land, nachdem er vergeblich Realersatz angeboten hat.

³ Bei selbstbewirtschaftetem Land entfällt das gesetzliche Kaufrecht, wenn

- a) das landwirtschaftlich genutzte Grundstück am Siedlungsrand liegt und

(état au 26.4.2024)

b) die selbstbewirtschaftende Landwirtin bzw. der selbstbewirtschaftende Landwirt mit einer entschädigungslosen Auszonung einverstanden ist.

⁴ Der Kauf erfolgt zum Verkehrswert, gestützt auf ein Gutachten der kantonalen Schätzungskommission.

⁵ Die Gemeinde führt dieses Bauland umgehend der Überbauung zu oder veräussert es, damit es umgehend überbaut wird.

Canton de Zurich

Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1975 (PBG/ZH, LS 700.1)

État 1.4.2024

C. Die Gebietssanierung

I. Voraussetzungen

§ 186 PBG/ZH – Grundsatz

¹ In überbauten Ortsteilen, deren Zustand im öffentlichen Interesse einer Erneuerung bedarf, kann die Gebietssanierung durchgeführt werden.

² Vorbehalten bleiben Anordnungen zur Behebung polizeilicher Missstände gemäss den Bauvorschriften dieses Gesetzes.

§ 187 PBG/ZH – Öffentliches Interesse im Besonderen

Ein öffentliches Interesse an der Erneuerung liegt vor, wenn die bestehende Überbauung

a. zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis steht und dadurch entweder die erwünschte Entwicklung erheblich gefährdet oder eine mit andern Mitteln nicht korrigierbare schwerwiegende Fehlentwicklung fördert oder

b. hinsichtlich der Hygiene, der Erschliessung, der Ausstattung, der Ausrüstung oder der ortsbaulichen Gestaltung erhebliche Missstände aufweist, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

§ 188 PBG/ZH – Gebiet

Dem Verfahren ist jeweils ein Gebiet zu unterwerfen, dessen Erneuerung innert vernünftiger Frist möglich ist und das hinsichtlich der ortsbaulichen und architektonischen Gestaltung, der Erschliessung, der Ausstattung oder der Ausrüstung eine sinnvolle Einheit darstellt.

II. Weitere Bestimmungen

§ 189 PBG/ZH – A. Verweisung

Soweit im Folgenden nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen über den Gestaltungsplan und über den amtlichen Quartierplan.

§ 190. PBG/ZH – B. Verfahrenseinleitung

Das Verfahren wird auf Begehren der Grundeigentümer, denen mehr als zwei Drittel der Fläche des Sanierungsgebiets gehören, oder durch den Gemeinderat von Amtes wegen eingeleitet.

§ 191 PBG/ZH – C. Gegenstand

(état au 26.4.2024)

¹ Die Gesamterneuerung bezweckt eine Neuüberbauung des erfassten Gebiets; sie kann nur angeordnet werden, wenn eine Teilerneuerung keine günstige Gesamtwirkung erwarten lässt.

² Die Teilerneuerung sorgt durch zweckgerechte Anordnungen für die Beseitigung von Missständen.

§ 192 PBG/ZH – D. Gestaltungsplan

Bei Gesamterneuerungen ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, der Bestandteil des Quartierplans ist.

§ 193 PBG/ZH – E. Sozialbericht

¹ Bei Gesamterneuerungen ist mit dem Quartierplan ein Bericht über die Auswirkungen auf Grundeigentümer, Mieter und Pächter des erfassten Gebiets im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung sowie auf die nähere Umgebung auszuarbeiten.

² Der Bericht ist bei der Festsetzung des Quartierplans angemessen zu berücksichtigen.

³ Der Bericht ist dem Quartierplan beizulegen.

⁴ Fünf Jahre nach Durchführung der Gesamterneuerung ist der Bericht mit den tatsächlichen Auswirkungen zu vergleichen; der zuständigen Direktion⁵¹ ist das Ergebnis bekannt zu geben.

§ 194 PBG/ZH – F. Schutz der Quartiersversorgung

¹ Bei Gesamterneuerungen sind, soweit es die Verhältnisse zulassen, für Betriebe, die der Versorgung des Quartiers dienen und deren Inhaber beabsichtigen, später in die Neuüberbauung einzuziehen, während der Bauzeit provisorische Ersatzräume zur Verfügung zu stellen; die Ordnung der Ersatzbeschaffung ist Bestandteil des Quartierplans.

² Verzichtet der Betriebsinhaber auf den Einzug, hat er die dem Unternehmen erwachsenden Kosten zu ersetzen.

§ 195 PBG/ZH – G. Schutz der Mieter

¹ Führt die Erneuerung zum Abbruch bestehender Wohn- oder Geschäftsräume, hat das Unternehmen alle zumutbaren Anstrengungen zur Beschaffung oder Vermittlung von geeigneten Ersatzräumen für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter im Zeitpunkt der Planfestsetzung vorzukehren; der Nachweis dafür ist spätestens vor Baubeginn zu erbringen.

² Bei der erstmaligen Vermietung sind die neuerstellten Wohn- oder Geschäftsräume vorab den bisherigen Mietern oder Pächtern anzubieten.

H. Bestehende Gebäude

§ 196 PBG/ZH – H. Bestehende Gebäude

¹ Gebäude, deren Beseitigung wegen ihres Zustands und ihrer Lage wirtschaftlich nicht verantwortet werden kann, sind in ihrem Bestand zu erhalten, wenn ihre Eigentümer es begehren.

² Hingegen können Anpassungen solcher Gebäude samt Nebenanlagen an den Quartierplan angeordnet werden; die Kosten dafür trägt das Unternehmen, wenn nicht aufgrund der seinerzeitigen baurechtlichen Bewilligung eine Anpassungspflicht des Eigentümers besteht.

I. Bewertungsmaßstab

§ 197 PBG/ZH – I. Bewertungsmaßstab

Bei Gesamterneuerungen erfolgt die Bewertung der einbezogenen Grundstücke nach dem Verhältnis der Werte.

§ 198 PBG/ZH – K. Zuteilungsansprüche der Gemeinde

(état au 26.4.2024)

Für Flächen öffentlichen Grundes, der nach dem Quartierplan für die Bedürfnisse der Öffentlichkeit nicht mehr benötigt wird, steht der Gemeinde ein entsprechender Zuteilungsanspruch zu.

§ 199 PBG/ZH – K. Zuteilungsansprüche der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer des erfassten Gebiets haben je nach den Umständen Anspruch auf Belassung der bisherigen Eigentumsverhältnisse, auf Zuteilung eines neuen selbstständigen Grundstücks oder auf Zuteilung eines dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks entsprechenden Anteils an Gesamteigentum, gewöhnlichem Miteigentum oder Stockwerkeigentum.

§ 200 PBG/ZH – L. Durchführung I. Rechtsübergang

¹ Der Quartierplan regelt den Zeitpunkt, in welchem die neuen Rechtsverhältnisse nach Genehmigung des Quartierplans und des allfälligen Gestaltungsplans an die Stelle der bisherigen treten; wo die Umstände es rechtfertigen, kann der Rechtsübergang in Etappen vorgesehen werden.

² Die Erstellung der Mutationsakten ist unverzüglich nach Eintritt der neuen Rechtsverhältnisse zu veranlassen.

³ Entschädigungen und Vergütungen werden mit dem Vorliegen der Mutationsakten, spätestens jedoch drei Monate nach dem Rechtsübergang, fällig.

§ 201 PBG/ZH – L. Durchführung II. Bau

¹ Der Quartierplan legt fest, wann und gegebenenfalls in welchen Bauetappen die Erneuerung durchgeführt werden soll.

² Können sich die Beteiligten über den zeitgerechten Bau nicht einigen, finden sinngemäss die Bestimmungen Anwendung, die beim ordentlichen Quartierplan im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans für den Bau der Erschliessungsanlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen gelten.

§ 202 PBG/ZH – M. Heimschlagsrecht

¹ Jeder Grundeigentümer im erfassten Gebiet hat das Recht, sein Grundstück dem Gemeinwesen heimzuschlagen.

² Das Heimschlagsrecht kann von der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses an bis längstens zum Baubeginn an der Bauetappe erklärt werden, an der der Heimschlagende beteiligt ist.

³ Mit der Ausübungserklärung tritt die Gemeinde ohne Rücksicht auf eine Auseinandersetzung über die Heimschlagsentschädigung in die Rechtsstellung des Heimschlagenden ein.

⁴ Die Heimschlagsentschädigung richtet sich nach den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung geleisteter und geschuldeter Zahlungen des Heimschlagenden; können sich die Parteien nicht einigen, hat die Gemeinde das Verfahren nach dem Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten einzuleiten.

(état au 26.4.2024)

Bibliographie

- ANTONIAZZA YANNICK, Die Baupflicht, Dissertation Universität Zürich, 2008, Schulthess Juristische Medien
- DUPASQUIER CHRISTA PERREGAUX, Disponibilité des Terrains, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 4/2017, S. 4 ff.
- HUSER MEINRAD, Densification et restrictions en matière de construction, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 4/2016
- STRAUMANN ANNEMARIE, Densifier avec qualité, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 3/2015
- DUPASQUIER CHRISTA PERREGAUX / BÜHLMANN LUKAS, La disponibilité des terrains à bâtir dans les cantons et les communes, Pistes pour une mise en oeuvre de l'art. 15a LAT, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 5/2013
- SPORI NIKLAUS, Points chauds de la législation cantonale, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Territoire & Environnement 1/2009