

„Schwer umsetzbar“

Syvicol kritisiert Gesetzentwurf zu den Baulandverträgen

Von Michèle Gantenbein

Das geplante Gesetz zu den Baulandverträgen lässt sich in der Praxis kaum umsetzen und wird sein Ziel verfehlen. Das ist die Schlussfolgerung des Dachverbands der Gemeinden (Syvicol) nach der Lektüre des Gesetzentwurfs 7139.

Mitte November 2020 hatte Innenministerin Taina Bofferding (LSAP) den Gesetzentwurf vorgestellt, mit dem die Regierung Eigentümer dazu bringen möchte, ihre Grundstücke innerhalb einer gesetzlich festgelegten Frist zu bebauen. Das Gesetz betrifft Grundstücke, die neu in den Bauperimeter aufgenommen werden, sowie bestehendes Bauland.

Wird ein Grundstück in Bauland umklassiert, muss der Eigentümer es innerhalb eines zuvor mit der Gemeinde zusammen festgelegten Zeitraums (maximal zwölf Jahre) signifikant erschließen und innerhalb von maximal vier Jahren signifikant bebauen. Was signifikant bedeutet, ist allerdings nicht genau definiert. Hält der Bauherr die Erschließungsfrist nicht ein, fällt das Grundstück aus dem PAG und darf die nächsten sechs Jahre nicht mehr in den Bauperimeter aufgenommen werden. Hält er die Bebauungsfrist nicht ein, müssen auf dem Grundstück Wohnungen zum Sinne des Allgemeinwohls gebaut werden, beispielsweise Sozialwohnungen.

Angst vor Entschädigungen

Das Syvicol hält das Gesetz aus praktischen Gründen für problematisch. Der Dachverband der Gemeinden sieht die Gefahr, dass Eigentümer, deren Grundstück aus dem PAG herausgenommen wird, vor Gericht dagegen klagen und die Gemeinden am Ende zu Entschädigungszahlungen verurteilt werden. Deshalb schlägt das Syvicol vor, die Grundstücke nur provisorisch in Bauland umzuklassieren und dem Eigentümer ein Baurecht zu geben. Lässt der Eigentümer dieses zeitlich befristete Recht ungenutzt verstreichen, verfällt es. So könnten die Gemeinden Ent-

schädigungszahlungen infolge von Grundstücksumklassierungen vermeiden.

Problematischer ist die Lage bei Grundstücken, die sich bereits im Bauperimeter befinden. Erster wichtiger Punkt: Es bleibt den Gemeinden überlassen, ob sie den Grundstücksbesitzern einen Baulandvertrag aufzwingen oder nicht. Die Baulandverträge sind in diesem Fall nicht obligatorisch. Zweiter Punkt: Hält ein Besitzer sich nicht an die Fristen im Baulandvertrag, wird das Grundstück aus dem Bauperimeter herausgenommen und darf sechs Jahre nicht mehr in den PAG aufgenommen werden beziehungsweise der Eigentümer muss dort Wohnungen bauen, die im Sinne des Allgemeinwohls sind.

Das Syvicol fragt sich, wie dies praktisch funktionieren soll. Es sei schwer vorstellbar, dass ein privater Bauherr Sozialwohnungen auf seinem Grundstück baut, sagt die Juristin des Gemeindefonds, Johanne Fallecker, auf Nachfrage. „Einem Eigentümer bleibt dann eigentlich nur die Option, sein Grundstück an die öffentliche Hand zu verkaufen“. Das Syvicol fordert vom Gesetzgeber zusätzliche Erläuterungen zur praktischen Umsetzung dieser Maßnahmen.

Ziel des Gesetzes ist es, ein Instrument zu schaffen, das die Besitzer dazu verpflichtet, ihr Grundstück zu bebauen. Die Juristin des Syvicol weist darauf hin, dass die „obligation de construire“ bereits

seit über 30 Jahren gesetzlich verankert ist. Mehr noch: Wer dieser „obligation de construire“ nicht nachkommt, dem droht die Enteignung. Die Gemeinden haben überdies die Möglichkeit, eine Taxe auf unbebauten Grundstücken zu erheben – ein Instrument, das bislang aber nur von wenigen Gemeinden genutzt wurde. Nun hat aber die Regierung beschlossen, die Enteignung aus dem neuen Gesetz über die Baulandverträge herauszulösen. Das Syvicol ist der Ansicht, dass man die Enteignung nicht herauslösen sollte.

Keine Frist für Bauende

Das Gesetz definiert Fristen, innerhalb derer die Erschließungs- und Bauarbeiten beginnen müssen. Es definiert aber keine Frist zum Abschluss der Arbeiten. So ist vorstellbar, dass ein Besitzer die Fundamente legt und dann mit dem Bau aufhört. „Dann hat er seine Pflicht erfüllt und die Gemeinde hat keine Möglichkeit, den Besitzer dazu zu zwingen, das Haus fertigzubauen“, sagt die Juristin.

Ein anderes Problem: Die Gesetzgebung definiert Maximal-, aber keine Minimalwerte. Theoretisch kann ein Besitzer eine Minimalstruktur, quasi eine Hundehütte, auf sein Grundstück bauen. Dann hat er seine Verpflichtung erfüllt und sein Grundstück bleibt im Bauperimeter – sofern er damit nicht gegen die PAG-Bestimmungen verstößt.

Nach Ansicht des Syvicol wird das Gesetz sein Ziel (Mobilisierung von Bauland und Schaffung von mehr Wohnraum) verfehlen. Zum einen wegen der langen Fristen: Bei maximaler Ausreizung kann der Prozess sich über 16 Jahre hinziehen – bei Verzögerungen durch staatliche Verwaltungen sogar noch länger. Zum anderen, weil die Grundstücke im Falle einer Reklassierung sechs Jahre blockiert bleiben. „Besitzer, die es nicht eilig haben, werden die Zeit verstreichen lassen und können sich sicher sein, dass ihr Grundstück nicht an Wert verliert“, so Fallecker.

● *Besitzer, die es nicht eilig haben, werden die Frist verstreichen lassen und können sich sicher sein, dass ihr Grundstück nicht an Wert verliert.*

Johanne Fallecker, Syvicol



Das geplante Gesetz über die Baulandverträge wird sein Ziel verfehlen, sagt der Dachverband der Gemeinden (Syvicol). Foto: Shutterstock