



Verträge zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Auswertung kant. Vorprüfung und Stellungnahmen FDP & SVP

Anlass

Im Rahmen der beschlussfassenden Gemeindeversammlung zur Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Nord vom 24. und 27. April 2021 wurde folgender Abänderungsantrag von der Gemeindeversammlung angenommen:

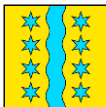
Antrag 2.10.10 (Antrag SVP Sektion Glarus Nord, Adrian Hager, Rautiweg 5, 8867 Niederurnen, Ergänzung Baureglement betr. öffentlich-rechtliche Verträge zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit:

„Präzisierungen bei öffentlich-rechtlichen Verträgen mit Grundeigentümern (gem. Art. 15a RPG / Art. 33 RBG); Abänderungsantrag (im Sinne einer allgemeinen Anregung): Die wesentlichen Parameter der Verträge zur gesetzlichen Sicherung der Baulandverfügbarkeit (gem. Art. 15a RPG / Art. 33 RBG) sind in zusätzlichen Artikeln im Baureglement zu regeln.“

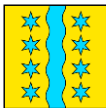
Da es sich um neue, bisher nicht vorgeprüfte Aspekte des Baureglements handelt, hat sich der Gemeinderat Glarus Nord entschieden, die drei aus der Bearbeitung des Abänderungsantrages zusätzlich entstandenen Artikel des Baureglements zur Vorprüfung gemäss Art. 24 RBG einzureichen. Zudem wurden auch die antragstellenden Parteien (SVP & FDP) zur Vernehmlassung eingeladen.

Inhalt und Bemerkungen

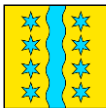
Die ergänzenden Bestimmungen im Baureglement (BauR) bauen auf den Art. 33 und 33a des Raumentwicklungs- und Baugesetzes GL (RBG) auf. Zudem sind die neuen Vorschriften abgestimmt mit den bereits entwurfsmässig erstellten Verträgen zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung II Glarus Nord.



Ergänzungen	Vorprüfung	FDP & SVP	Entscheid GR
Art. 8a Bauverpflichtung			
1. Die Gemeinde kann mit Grundeigentümern vereinbaren, dass Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile bei Neuzuweisungen zu einer Bauzone, sowie bei Um- oder Aufzonungen, innert einer Frist von 10 Jahren seit Rechtskraft der Revision der Nutzungsplanung bestimmungsgemäss zu überbauen sind oder einem bauwilligen Interessenten zur Überbauung veräussert werden, der seinerseits das Grundstück innert dieser Frist überbaut.			
2. Die Überbauungspflicht gilt als erfüllt, wenn das maximal zulässige Mass der Nutzung innert Frist zu mindestens 80% ausgeschöpft ist, es sei denn dies sei aufgrund von Grenz-, Gebäude-, Strassenabständen oder anderen öffentlich-rechtlichen Einschränkungen nicht möglich. Bei Überbauungen mit Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben kann die Gemeinde die vertragliche Bauverpflichtung während längstens 10 Jahren bereits bei einem Überbauungsgrad von wenigstens 50% als erfüllt betrachten, wenn <u>mittels eines plausiblen Konzeptes nachgewiesen wird, dass für die Nutzungsreserve ein Eigenbedarf besteht und das maximal zulässige Mass der Nutzung innert 15 Jahren zu mindestens 80% ausgeschöpft wird, wenn triftige Gründe für die Unternutzung vorliegen.</u>	Kanton sieht die Regelungen betreffend Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben als potentielle Lockerung der kantonalen Vorschriften. Die Bestimmung soll näher an Art. 33a Abs. 2 angelehnt werden.	Art. 8a Ziff. 2 Abs. 1 ist daher entsprechend anzupassen, so dass mindestens 60% ausgeschöpft sein müssen. Gemäss Art. 33a Abs. 2 RBG sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden, von der Überbauungspflicht ausgenommen. In Art. 8a Ziff. 2 Abs.2 ist daher ebenfalls eine Frist von 15 Jahren vorzusehen	Mit Verweis auf Richtplan 2018 GL sind die 80% ein geeignetes Mass für die Mindestausnutzung und bei 60% bestünde Rechtsunsicherheit, ob dies die Überbauungspflicht wirklich erfüllt. Betreffend der tieferen Mindestausnutzung bei Betrieben wird auf Basis der Rückmeldung des Kantons eine Präzisierung vorgeschlagen, welche klar den Eigenbedarf als zentrales Element vorsieht. Entscheid: Präzisierung bez. Mindestausnutzung Betriebe
3. 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.			



Ergänzungen	Vorprüfung	FDP & SVP	Entscheid GR
Art. 8b Vertragliches Kaufrecht der Gemeinde			
1. Die Gemeinde kann mit den Grundeigentümern am entsprechenden Grundstück beziehungsweise Grundstücksteil ein Kaufrecht zum dannzumaligen Verkehrswert zugunsten der Gemeinde vereinbaren, für den Fall, dass die Grundeigentümer der Bauverpflichtung nicht fristgemäss nachkommen sollten.			
2. Die Gemeinde kann das vertraglich vereinbarte Kaufrecht ausüben, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind: a. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor; b. eine Nachfrist von maximal zwei Jahren ist ungenutzt abgelaufen; c. b. es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme des Grundstücks; d. c. die Auswahl der zu übernehmenden Grundstücke erfolgt nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.	Nachfrist wird infrage gestellt. Da damit die 10-jährige Frist gemäss RBG nicht eingehalten wird. Kanton fordert die Bestimmungen kongruent mit Art. 33a RBG auszugestalten.	Art. 8b Ziff. 2 Bst. a ist daher wie folgt zu ergänzen: a. es liegt eine ausgewiesene Nachfrage nach Baugrundstücken vor, welche mit einer konkreten Kaufabsicht, verbunden mit einer entsprechend Überbauungsabsicht nachgewiesen ist;	Die von FDP & SVP beantragte Ergänzung wäre zum Übernahmezeitpunkt kaum nachweisbar. Mit der vorgeschlagenen Ergänzung in Ziff. 6 & 7 wird der Missbrauch verhindert. Die Nachfrist ist aufgrund der analogen Fristen zum RBG zu streichen. Entscheid: Streichung lit. b
3. Die Gemeinde teilt den Grundeigentümern zwei Jahre im Voraus ihr Kaufinteresse mit und gibt den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern damit noch die Gelegenheit, um das Grundstück entweder selbst zu überbauen oder einem bauwilligen Interessenten zur Überbauung zu veräussern, der seinerseits das Grundstück innert Frist überbaut.			
4. Die Gemeinde sorgt dafür, dass übernommene Grundstücke so schnell wie möglich der Überbauung zugeführt werden.			
5. Die Zuständigkeit für die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke richtet sich nach der Gemeindeordnung Glarus Nord. Über die Ausübung des Kaufrechts und die Weiterveräusserung übernommener Grundstücke entscheidet der Gemeinderat in eigener Kompetenz. Weiterveräusserungen haben zum Selbstkostenpreis der Gemeinde zu erfolgen.		Art. 8b Ziff. 5 ist so zu formulieren, dass die Kompetenzregelung der Gemeindeordnung eingehalten ist.	Entscheid:: Berücksichtigung des Antrages der FDP/SVP (keine Abweichende Kompetenzen festlegen)



<p>6. <u>Den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern oder den Bauberechtigten steht nach Ausübung des Kaufrechts durch die Gemeinde an diesem Grundstück ein Rückkaufsrecht zu. Dieses wird im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die Gemeinde im Grundbuch angemerkt.</u></p>	<p>Kanton sieht eine solche Regelung als nicht zweckmässig an und befürchtet einen Missbrauch durch allfällige Abstimmungen zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft. (mündliche Rückmeldung)</p>	<p>Sollte das Grundstück nicht innert einer Frist von zwei Jahren - analog zur Nachfrist in Art. 8b Ziff. 2 Bst. b - überbaut werden, fällt das Grundstück zu den gleichen Bedingungen, zu welchen die Gemeinde das Grundstück erworben hat, an den ursprünglichen Grundeigentümer zurück.</p>	<p>Entscheid: Berücksichtigung des Antrages der FDP/SVP trotz Bedenken im Rahmen der kantonalen Vorprüfung.</p>
<p>7. <u>Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn das Bauland nicht innert einer Frist von 2 Jahren seit der Eigentumsübertragung an die Gemeinde der Überbauung zugeführt wird. Die Fristen stehen still, solange sich die Überbauung wegen Rechtsmittelverfahren oder aus sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat.</u></p>			

Ergänzungen	Vorprüfung	FDP & SVP	Entscheid GR
<p>Art. 8c Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragung</p>		<p>Art. 8c ist ersatzlos zu streichen</p>	<p>Regelungen sind für den Vollzug wichtig und deswegen beizubehalten.</p>
<p>1. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone sind unzulässig, wenn sie geeignet sind, die Umsetzung der Vorschriften über die Baulandmobilisierung oder der Vorschrift über die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses zu vereiteln oder zu erschweren.</p>		<p>Nutzungsübertragungen nicht mehr vorgesehen im BauR.</p>	<p>Entscheid: Keine Anpassung</p>
<p>2. Grundstücksteilungen und Nutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung durch die Baubehörde.</p>		<p>Für die Bewilligungspflicht für Grundstücksteilungen fehlt die gesetzliche Grundlage.</p>	

STW AG für Raumplanung

Chur, 12.01.2022