

### Baulandverfügbarkeit



Abbildung 1 Baulandentwicklung möglich?

Viele Gemeinden im Kanton Luzern verfügen über substanzielle Bauzonenreserven – die Siedlungsentwicklung scheint langfristig gesichert. Jedoch nur auf den ersten Blick, denn ein Teil dieser Reserven steht für eine Überbauung oftmals nicht zur Verfügung. Kurzfristig können so Engpässe bei der Baulandentwicklung entstehen. Die Engpässe werden zum Teil dadurch verstärkt, dass in der Bauzone liegende Grundstücke von den Eigentümern<sup>1</sup> gehortet werden. Sind die betreffenden Parzellen für die Siedlungsentwicklung besonders wichtig, wird diese dadurch blockiert. Insgesamt kann dies zur Situation führen, dass eine Gemeinde trotz erheblicher Baulandreserven effektiv über zu wenig überbaubares Bauland verfügt und gleichzeitig keine neuen Einzonungen vornehmen darf. Die sogenannte Baulandverfügbarkeit, nämlich bereits eingezontes, aber nicht oder nur schlecht genutztes Land für Wohn- und gew-

erbliche Nutzungen baulich verfügbar zu machen und neu eingezontes Bauland rasch einer Überbauung zuzuführen, stellt dementsprechend bei der Siedlungsentwicklung nach innen eine zentrale Herausforderung dar. Der Kanton Luzern hat deshalb wie einige andere Kantone im Bau- und Planungsrecht bereits Massnahmen zur besseren Baulandverfügbarkeit getroffen<sup>2</sup>.

Diese Massnahmen werden vorliegend erläutert. Darüber hinaus zeigt das Merkblatt weitere Möglichkeiten auf, wie blockierte Flächen ihren zugeordneten Nutzungen zugeführt und die Verfügbarkeit von Bauland sichergestellt werden kann.

Es werden bekannte und neue Massnahmen vorgestellt, die zur Baulandverfügbarkeit beitragen. Im Fokus stehen die Bereiche Siedlungspolitik, Planungsrecht sowie Kommunikation/Beratung.

<sup>1</sup> Zur einfacheren Lesbarkeit wird im gesamten Text sowohl für die männliche wie die weibliche Form die männliche Form verwendet.

<sup>2</sup> § 38 i.v.m. §§ 86ff. sowie § 38a des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Siedlungspolitik	Planungsrecht	Kommunikation und Beratung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioritäre Entwicklungsflächen ausweisen (S. 2)</li> <li>• Arealaufwertungen fördern (S. 2)</li> <li>• Infrastrukturvereinbarungen abschliessen (S. 3)</li> <li>• Aktive Bodenpolitik betreiben (S.3)</li> <li>• Bauland – Monitoring (S.4)</li> <li>• Bauland- und Immobilienbörse (S.4)</li> <li>• Wohnungsbau fördern (S. 4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungsverträge abschliessen (S. 5)</li> <li>• Landumlegung und Flächentausch vorsehen (S. 6)</li> <li>• Zonierungsbefristung vorsehen (S. 6)</li> <li>• Bauverpflichtung festsetzen / Gesetzliches Kaufrecht (S. 7)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundeigentümer sensibilisieren und motivieren (S. 8)</li> <li>• Entwicklungshindernisse ermitteln (S. 9)</li> <li>• Planungs- und Bauberatung (S.9)</li> <li>• Kooperative Entwicklungsplanung (gemeinsam Planen und Verhandeln) (S. 9)</li> <li>• Netzwerk Innenentwicklung (S. 9)</li> </ul>

Abbildung 2 Übersicht der Massnahmen

## Siedlungspolitik

### Prioritäre Entwicklungsflächen ausweisen

Um die Entwicklung von Bauzonen zu fördern, können die Gemeinden prioritäre Entwicklungsflächen definieren. Das Festlegen von Entwicklungsprioritäten stellt keine rechtlich bindende Pflicht zur Bebauung eines Areals dar. Die Gemeinden setzen damit jedoch gegenüber den Grundeigentümern ein Zeichen, dass ein besonderes öffentliches Interesse in Bezug auf die Entwicklung der betreffenden Fläche besteht.

Die Priorisierung führt dazu, dass für die Umsetzung der Planungsziele die Ressourcen konzentriert eingesetzt werden. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass Erschliessungsmassnahmen zuerst bei den prioritären Entwicklungsflächen angewendet werden. Die Gemeinden stossen mit einem derartigen Engagement die Baulandentwicklung an.

Die kantonale Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ greift das Mittel zur Ausweisung entsprechender Flächen auf und beschreibt, wie die Identifizierung dieser Flächen vorgenommen werden kann.



Abbildung 3 Umsetzungsplan gemäss kantonalen Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“

### Arealaufwertungen fördern

Durch die Arealaufwertung wird eine möglichst optimale, standortgerechte Nutzung der Arbeitsplatz- und Wohngebiete erreicht.

Dabei geht es einerseits darum, heute nicht adäquat genutzte Standorte durch eine Umstrukturierung besser zu nutzen und ihre spezifischen Qualitäten zum Tragen zu bringen. Darunter ist zum Bei-

spiel die Verlagerung von nicht standortgerechten Nutzungen (Lagerplätze, Logistik etc.) zu verstehen, welche die weitere Entwicklung eines Areals behindern. Eine Gemeinde kann in diesem Zusammenhang entsprechende Massnahmen anstossen, indem sie fachliche, finanzielle oder personelle Unterstützung anbietet.

Andererseits können die planenden Behörden die Grundeigentümer und Investoren in der zweckmässigen Nutzung von Arealen mit der Durchführung von Testplanungen, Studienaufträgen oder anderen Planungsverfahren unterstützen. Denkbar ist ebenfalls die Verpflichtung für eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplanpflicht) für Schlüsselgrundstücke. Die Gemeinden können auch diesen Planungsprozess personell und finanziell unterstützen.

### **Infrastrukturvereinbarungen abschliessen**

Die Eigentümer von Grundstücken profitieren in der Regel von deren technischer und verkehrlicher Erschliessung durch die Gemeinden. Die Grundstücke werden erst durch diese Massnahmen baureif und erfahren dadurch erhebliche Wertsteigerungen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit für die Gemeinden, einen Teil dieser Kosten an die Grundstückseigentümer weiterzugeben. Die Kosten für eine solche Aufwertung des Baulandes stellen für einige Eigentümer jedoch ein ernstzunehmendes Hindernis bei der Entwicklung eines Grundstückes dar. Für Areale, deren Entwicklung von einem besonderen öffentlichen Interesse ist, können mit den Grundeigentümern oder Investoren individuelle Infrastrukturvereinbarungen verhandelt werden. Dabei

geht es nicht um die einseitige Reduzierung der Erschliessungsbeteiligung: Der Erlass von Erschliessungskosten muss an Bedingungen geknüpft werden, welche die Umsetzung der Siedlungsentwicklungsziele fördern. Das Aushandeln von Infrastrukturvereinbarungen kann im Zusammenhang mit Bebauungskonzepten, Sondernutzungsplanungen oder anderen planerischen Verfahren erfolgen. Entscheidend ist dabei, dass auf beiden Seiten ein Planungs- beziehungsweise Realisierungsvorteil entsteht.

Den Gemeinden wird mit § 38a PBG (in Kraft seit 1.1.2014) ausdrücklich die Möglichkeit zum Abschluss solcher Infrastrukturvereinbarungen gegeben.<sup>3</sup>

### **Aktive Bodenpolitik betreiben**

Die Handlungsmöglichkeiten von Gemeinden zur Beeinflussung der Siedlungsentwicklung sind oft beschränkt, da sie auf das Mitwirken der Grundeigentümer angewiesen sind. Eine aktive Bodenpolitik kann diesem Umstand entgegenwirken. Damit sollten folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Sicherung von Schlüsselparzellen, deren Entwicklung zur Erreichung der Siedlungsentwicklungsziele wesentlich ist oder die für grössere Entwicklungsprojekte benötigt werden.
- Sicherstellung von Tauschflächen bzw. Flächen für Realersatz.
- Entflechtung komplizierter Eigentümerstrukturen, welche die Entwicklung von Gebieten blockieren.
- Sicherung von Flächen für Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich öffent-

---

<sup>3</sup> vgl. Botschaft des Regierungsrates vom 25.1.2013 (B 62) zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22.9.2005 und einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (§ 38a S. 31)

licher Nutzung oder für Erschliessungsvorhaben.

Zur Erreichung dieser Ziele muss eine Gemeinde selbst als Käuferin oder Verkäuferin von Bauland auftreten und dieses unter der Voraussetzung einer zügigen Entwicklung an Bauwillige weitervermitteln. Der Landerwerb setzt eine solide finanzielle Basis voraus. Jedoch ergeben sich durch Realersatz und Flächentausch auch neue Handlungsspielräume für Gemeinden mit geringeren finanziellen Mitteln.

### **Bauland-Monitoring<sup>4</sup>**

In einem Bauland-Monitoring können Informationen beispielsweise zu Eigentumsverhältnissen, Entwicklungsabsichten, Baulandpreis, Verfügbarkeit und tatsächlich realisierten Projekten transparent dargestellt werden.

Das Bauland-Monitoring ist eine zentrale Grundlage für eine zweckmässige Ortsplanungsrevision (Siedlungsleitbild wie auch Richt- und Nutzungsplanung). Um die Siedlungsentwicklung aktiv steuern zu können ist es für die Gemeinden unabdingbar, die Entwicklung in den bestehenden Bauzonen laufend zu beobachten.

### **Bauland- und Immobilienbörse**

Während das Bauland-Monitoring im Wesentlichen ein Hilfsmittel für die Gemeinden sein kann, stellen Bauland- und Immobilienbörsen den unmittelbaren Kontakt zwischen Bauwilligen, Investoren, Grundeigentümern und der Gemeinde her. Bei einer Bauland- und Immobilienbörse werden aktuelle Informationen zu Baulandarealen sowie zu bestehen-

den Gebäuden in unternutzten Bauzonen auf einer Internetplattform bereitgestellt. Die möglichen Angaben auf der Internetplattform zum Bauland können Lage, Grösse, Erschliessung, Baureife, baurechtlicher Rahmen, Eigentümer, Entwicklungsabsichten, Verfügbarkeit sowie Preisinformationen und Preisvorstellungen enthalten.

Bei der Etablierung von Bauland- und Immobilienbörsen ist die Kooperation mit privaten Anbietern zu prüfen.

Eine derartige Informationsaufbereitung erhöht die Markttransparenz und fördert die Marktdynamik. Bauland- und Immobilienbörsen sind zudem in einem überkommunalen Kontext denkbar und eröffnen somit potenziell den Zugang einer grösseren Interessengruppe.

### **Wohnungsbau fördern**

Finanzielle Anreize können die Entscheidungen der Grundeigentümer zur Realisierung von Wohnbauprojekten erleichtern. Durch kommunale Programme zur Förderung des Wohnungsbaus können die Gemeinden die Eigentümer unmittelbar unterstützen. Die Unterstützung kann von der Umsetzung raumplanerischer Zielsetzungen abhängig gemacht werden. Auf diese Weise ist es – im Sinne von §45 Abs. 3 PBG - möglich, beispielsweise höhere Dichten zu realisieren, preisgünstigen oder anderen bedürfnisgerechten Wohnraum zu fördern oder wertvolle Freiräume zu erhalten.

Aufbauend auf eigenen Förderprogrammen können beispielsweise zinsgünstige Darlehen an Eigentümer und Investoren vergeben werden, wenn sich diese bei der Realisierung ihrer Projekte an den Zielsetzungen der Gemeinde orientieren.

---

<sup>4</sup> Gestützt auf den KRP LU 15 erarbeiten zurzeit der Kanton Luzern mit den Regionen unter dem Titel „Arbeitszonenmanagement“ ein Monitoring für Arbeitszonen

Eigene kommunale Anreize setzen einen finanziellen Spielraum voraus, über den viele Gemeinden nicht verfügen. Auch die Vermittlung und Aufklärung über Unterstützungsmöglichkeiten durch Bund und Kanton stellt daher eine mögliche Hilfestellung für die Eigentümer dar.



Abbildung 4 Preisgünstiger Wohnungsbau (Genossenschaft)

## Planungsrecht

### Nutzungsverträge abschliessen

Nutzungsverträge stellen ein bekanntes und wirksames Instrument dar, um die Entwicklung von Bauzonen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu ermöglichen<sup>5</sup>. In der Regel kommen Nutzungsverträge im Zuge von Einzonungen im Sinne einer Einzonungsvoraussetzung zur Anwendung. Die Gemeinden können jedoch auch mit den Grundeigentümern, deren Land bereits eingezont ist, Nutzungsverträge abschliessen.



Abbildung 5 Nutzungsverträge

Durch vertragliche Regelungen können die Rahmenbedingungen einer zukünftigen Entwicklung festgeschrieben werden. Das Definieren von Bebauungszeiträumen, Etappierungen oder Verkaufsbedingungen zur Fremdentwicklung bzw. Entwicklung durch die Gemeinde können mögliche Inhalte der Nutzungsverträge sein. § 38 Abs. 2 PBG ermöglicht den

Gemeinden ausdrücklich, mit solchen Nutzungsverträgen die Baulandverfügbarkeit zu gewährleisten und bei neuen Baugebieten vertraglich sicherzustellen, dass die Areale auch innert nützlicher Frist beplant, erschlossen und überbaut werden.

Während eine Einzonung von der Unterzeichnung eines Nutzungsvertrages abhängig gemacht werden kann, besteht bei bereits eingezonten Flächen die Herausforderung, die Grundeigentümer vom Vorteil eines Nutzungsvertrages zu überzeugen – ein Zwang zur Unterzeichnung kann nicht geltend gemacht werden. In den Verhandlungen mit den Grundeigentümern muss daher deutlich werden, dass der Nutzungsvertrag keine einseitige Umsetzungsverpflichtung darstellt, sondern eine Win-Win-Situation ist, zu der beide Partner beitragen. Den Gemeinden steht hierzu ein breites Spektrum an Massnahmen zu Verfügung, die einen Anreiz zum Abschluss eines Nutzungsvertrages darstellen:

- Unterstützung des Grundeigentümers durch Beratung im Planungsprozess sowie einen zügigen Bewilligungsprozess.
- Beseitigung planungsrechtlicher und umsetzungsorientierter Hindernisse

<sup>5</sup> vgl. Raum und Umwelt 5/2014 „städtebauliche Verträge“

(z.B. Verhandlung mit Nachbarn über Nutzungsrechte) und Gewährung planungsrechtlicher Vorteile (z.B. Nutzungsdichte bzw. Gewährung eines Ausnützungsbonus).

- Vermittlung von möglichen Investoren zur Entwicklung der Grundstücke.
- Vermarktung der Fläche sowie Kontaktherstellung zu Investoren bzw. Nutzern und Nutzergruppen.
- Schaffung infrastruktureller Entwicklungsvoraussetzungen durch die Gemeinde.

Als Gegenleistung zur Unterstützung durch die Gemeinde verpflichtet sich der Grundeigentümer, innerhalb einer auszuhandelnden Frist das Grundstück zu entwickeln oder bei Fristablauf der Gemeinde die Fläche zum Verkehrswert zu verkaufen

### **Landumlegung und Flächentausch vorsehen**

Landumlegungen und Flächentausche stellen wichtige Instrumente dar, um entwicklungsfähige Parzellenformen und -größen zu realisieren. Die heutigen Parzellenformen sind das Resultat langer Entwicklungsprozesse, welche von wechselnden Nutzungen und insbesondere von wechselnden Grundeigentumsverteilungen geprägt sind. Kauf und Verkauf von (Teil-)Parzellen sowie Erbteilungen haben Flächenformen entstehen lassen, die eine Entwicklung langfristig behindern oder gar verunmöglichen können. Neben dem Ziel, entwickelbare Parzellenformen zu generieren, steht daher vor allem ein Ausgleich der Planungsvorteile und -nachteile im Fokus der Landumlegung und des Flächentausches.

Durch das Zusammenlegen und Neuaufteilen von Flächen bzw. den Tausch von Flächen kann die Entwicklung von Grundstücken gefördert werden. Zudem werden komplizierte nutzungsrechtliche Verhandlungen umgangen.

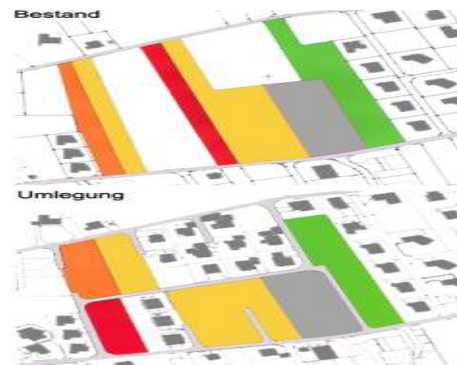


Abbildung 6 Landumlegung für entwicklungsfähige Parzellenzuschnitte

Erkennt eine Gemeinde, dass die Entwicklung von Bauzonen wegen unzureichender Flächenformen behindert wird, kann sie aktiv auf die Grundeigentümer zugehen und die Möglichkeiten der Landumlegung beziehungsweise des Flächentausches erläutern und (gestützt auf Art. 20 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG]) ein entsprechendes Verfahren einleiten (vgl. §§ 86 ff. PBG). Die kantonale Arbeitshilfe „Landumlegung und Ortsplanung“ informiert ausführlich über Anwendungsmöglichkeiten, Vorgehen und Verfahren ([www.rawi.lu.ch/downloads](http://www.rawi.lu.ch/downloads)).

### **Zonierungsbefristung vorsehen**

Nutzungspläne sind langfristige Planungsinstrumente und haben in der Regel einen Wirkungszeitraum von 10 bis 15 Jahren. Wird die Möglichkeit zur Bebauung innerhalb des Wirkungszeitraums des Zonenplans nicht wahrgenommen, kann davon ausgegangen werden, dass keine geeignete Nachfrage zur Bebauung vorhanden ist und somit



keine Entwicklungswahrscheinlichkeit besteht. Die Auszonung solcher Flächen stellt eine Möglichkeit dar, um den Entwicklungsdruck auf andere Flächen zu lenken und so deren Entwicklung zu fördern.

Auszonungen sind in aller Regel mit Entschädigungsforderungen verbunden, weil durch die Massnahme eine Wertminderung hervorgerufen wird. Kann dabei geltend gemacht werden, dass über längere Zeit keinerlei Anstrengungen zur baulichen Realisierung gemacht wurden, so kann die Auszonung gegebenenfalls entschädigungslos erfolgen.

Die Revision eines Zonenplans ist von der Gemeinde zu nutzen, um die Möglichkeit einer Auszonung zu kommunizieren. Die Auszonung kann dann in Folge der nächsten Zonenplanrevision vorgenommen werden. Die Grundeigentümer sind vor Ablauf der Wirkungsdauer darauf hinzuweisen, dass eine Auszonung vorgenommen wird, wenn keine Entwicklungsabsichten erkennbar sind.

Es wird auf § 38 Abs. 5 PBG sowie auf den kantonalen Richtplan 2015 verwiesen, der zum Thema „Auszonungen“ die Koordinationsaufgabe S1-8 enthält. Darin werden die Gemeinden aufgefordert, Auszonungen insbesondere von peripheren oder blockierten sowie für die Siedlungsentwicklung Siedlungsentwicklung unzweckmässigen, unüberbauten Bauzonen zu prüfen und bei Bedarf vorzunehmen.

### **Bauverpflichtung festsetzen / Gesetzliches Kaufrecht**

Bauverpflichtungen sind ein vergleichsweise neues Instrument zur Verbesserung der Baulandverfügbarkeit. Art. 15a

RPG ermöglicht den Kantonen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, die notwendigen Massnahmen zur zonen gerechten Nutzung des Baulandes zu treffen. Dies hat der Kanton Luzern unter anderem in § 38 Abs. 3 bis 5 PBG umgesetzt. So räumt § 38 Abs. 3 PBG den Gemeinden ein gesetzliches Kaufrecht an Grundstücken in der Bauzone ein, wenn diese acht Jahre nach Inkrafttreten des per 1.1.2014 geänderten PBG, also am 1.1.2022, oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen noch nicht überbaut worden sind. Voraussetzung ist, dass ein öffentliches Interesse an der Überbauung des Grundstückes besteht.

Bevor die Gemeinde das Kaufrecht ausüben kann, hat sie den Grundeigentümern eine Frist von mindestens zwei Jahren zur Überbauung der Grundstücke einzuräumen. Für den Fall des unbenützten Verstreichens dieser Frist droht sie die Ausübung des Kaufrechts an und lässt dieses Kaufrecht im Grundbuch eintragen. Die zweijährige Frist stellt eine Mindestfrist dar. Eine längere Frist könnte etwa dort in Betracht gezogen werden, wo noch Sondernutzungspläne oder Erschliessungsmassnahmen erforderlich sind. Zeigt der Grundeigentümer bis zum Ablauf der Frist keine ernsthaften Realisierungsabsichten (z.B. Einreichen eines Baugesuches), kann die Gemeinde das Kaufrecht ausüben. Falls die Bauzone nicht mehr recht- und zweckmässig ist, kann sie anstelle der Ausübung des Kaufrechts das Verfahren zur Auszonung einleiten. Das geschilderte Vorgehen ist nur in den Fällen vorgesehen, in denen die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern keine Nutzungsverträge gemäss § 38 Abs. 2 PBG (vgl. S. 5)

abschliessen konnte bzw. diese nicht eingehalten werden.

Generell ist den Gemeinden zu empfehlen, die Grundeigentümer möglichst frühzeitig (z.B. bei der Erarbeitung eines Siedlungsleitbilds oder einer Revision der Ortsplanung) schriftlich darauf hinzuweisen, dass sie ihre eingezonten Grundstücke zu überbauen haben, ansonsten im Rahmen der kommenden Revision der Ortsplanung die Auszonung oder die Ausübung des Kaufrechts in Betracht gezogen wird. Damit kann der Druck auf die Grundeigentümer, ihr eingezontes Land zu überbauen, erhöht werden. In vielen Fällen dürfte sich in der Folge der Weg mit Erlass von Verfügungen (Frist für die Überbauung, Ausübung Kaufrecht) erübrigen. In Gebieten, wo ohnehin keine Nachfrage nach Bauparzellen besteht, lässt sich in der Folge eine Auszonung in der Regel wohl entschädigungslos durchführen.

## **Kommunikation und Beratung**

### **Grundeigentümer sensibilisieren und motivieren**

Die Grundeigentümer haben ihre jeweiligen spezifischen Gründe für die Hortung bzw. Nichtbebauung von Bauland. Die damit verbundenen Herausforderungen für die Gemeinde sind ihnen möglicherweise wenig bewusst. Entsprechend ist die Verfügbarkeitsverbesserung von Bauland in Informationsveranstaltungen und durch eine systematische und gezielte Einzelansprache der Grundeigentümer zu thematisieren.



*Abbildung 7 Informationsveranstaltung*

Informationsveranstaltungen können auf konkrete Zielgruppen wie beispielsweise Landwirte oder Gewerbetreibende ausgerichtet werden. Damit können Lösungswege im Umgang mit spezifischen Themen wie beispielsweise Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche trotz Siedlungsentwicklung gemeinsam betrachtet werden.

Einzelgespräche mit Grundeigentümern haben zum Ziel, die konkreten kurz- und langfristigen Nutzungs- und Entwicklungsabsichten gegenseitig zu erkennen. Die Gespräche bieten die Möglichkeit, die Vorteile und Potenziale der Baulandentwicklung im Sinne der kommunalen Zielsetzungen zu vermitteln sowie auf allfällige Unterstützungsangebote bei der Entwicklung hinzuweisen.



*Abbildung 8 Eigentümergespräche*



### **Entwicklungshindernisse ermitteln**

Die Entwicklung von Grundstücken ist nicht ausschliesslich vom Willen der Grundeigentümer abhängig. Auch wenn ein ausdrücklicher Wunsch zur Realisierung von Bauprojekten seitens der Eigentümer besteht oder potenzielle Investoren Interesse angemeldet haben, können verschiedene Gründe dazu beitragen, dass eine Entwicklung verhindert wird. Komplexe Eigentumsverhältnisse, planungs- und baurechtliche Einschränkungen, Altlasten oder Nachbarschaftskonflikte stellen wesentliche Hindernisse dar. Die Gemeinden können insbesondere mit direkten Gesprächen mit Grundeigentümern oder Investoren solche Hindernisse erkennen und gestützt darauf Ansätze im Sinne dieses vorliegenden Merkblatts entwickeln, um diese Hindernisse zu überwinden und damit die Entwicklung unüberbauter Bauzonen zu unterstützen.

### **Planungs- und Bauberatung**

Eine gezielte Planungs- und Bauberatung seitens der Gemeinden für Grundeigentümer sowie für Bauherren kann zur Verbesserung der Baulandverfügbarkeit beitragen. Es ist darauf zu achten, dass die Grundeigentümer frühzeitig und bedürfnisgerecht unterstützt werden. Der Gemeinde steht dabei auch die Möglichkeit offen, fachliche Unterstützung des Kantons einzuholen.

### **Kooperative Entwicklungsplanung (gemeinsam Planen und Verhandeln)**

Die Entwicklung von Bauland ist in vielen Fällen keine Einzelentscheidung, son-

dern bedingt das Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure. Insbesondere dann, wenn die Entwicklung mehrerer Parzellen angestrebt wird, treffen mehrere Eigentümer und die öffentliche Hand mit unterschiedlichen Interessen und Handlungsspielräumen aufeinander. Die Verständigung auf eine gemeinsame Entwicklungsstrategie stellt eine grosse Hürde auf dem Weg zur Entwicklung dar.



*Abbildung 9 Verhandeln am Runden Tisch*

Die Aufgabe der Gemeinde ist es entsprechend, die unterschiedlichen Partner für die Zusammenarbeit zu gewinnen sowie fachlich und organisatorisch zu begleiten. Hier bietet sich beispielsweise die Möglichkeit an, die Grundeigentümer zu einem „Runden Tisch“ einzuladen und zwischen den einzelnen Parteien zu vermitteln. Die im Rahmen einer solchen kooperativen Entwicklungsplanung erarbeiteten Inhalte können in Verträge oder planungsrechtliche Instrumente überführt werden.

### **Netzwerk Innenentwicklung**

Unter dem Stichwort „Netzwerk Innenentwicklung“ finden sich auf der Homepage der rawi ([www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch)) diesbezüglich hilfreiche, weiterführende Informationen.

Bearbeitung:

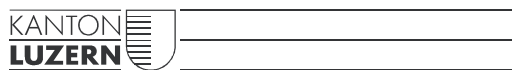
André Duss, Projektleiter Raumentwicklung, rawi

Ernst Basler + Partner  
Magnus Gocke, Matthias Thoma  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Telefon 044 395 16 16

Bildquellen:

- Abbildung 1 Baulandentwicklung möglich?: Quelle: [www.tagblatt.ch/online](http://www.tagblatt.ch/online)
- Abbildung 2 Übersicht der Massnahmen: eigene Darstellung (Ernst Basler + Partner)
- Abbildung 3 Umsetzungsplan gemäss Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen als Beispiel für die Priorisierung von Entwicklungsflächen: eigene Darstellung (Ernst Basler + Partner)
- Abbildung 4 Preisgünstiger Wohnungsbau (Genossenschaft): [www.lbg.ch](http://www.lbg.ch)
- Abbildung 5 Nutzungsverträge: eigene Darstellung (Ernst Basler + Partner)
- Abbildung 6 Landumlegung für entwicklungsfähige Parzellenzuschnitte: eigene Darstellung (Ernst Basler + Partner)
- Abbildung 7 Informationsveranstaltung: [www.stadtluern.ch](http://www.stadtluern.ch)
- Abbildung 8 Eigentümergespräche: eigene Darstellung (Ernst Basler + Partner)
- Abbildung 9 Verhandeln am Runden Tisch: eigene Darstellung (Ernst Basler + Partner)





Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement  
**Raum und Wirtschaft (rawi)**  
Murbacherstrasse 21  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Tel. +41 41 228 51 83  
[www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch)