

Nachtrag zum Baugesetz (Dringliche Umsetzung der Richt- planung im Bereich Baulandverfügbarkeit)

vom

Der Kantonsrat des Kantons Obwalden

beschliesst:

I.

Das Baugesetz vom 12. Juni 1994¹ wird wie folgt geändert:

Art. 11a *Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit*

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 nach Art. 35 der Verordnung zum Baugesetz² 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 ist im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. 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.

³ Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut und ist ein öffentliches Interesse gegeben, so kann das Grundstück vom Kanton oder von der Gemeinde enteignet werden. Die Enteignung richtet sich nach dem Gesetz über die Zwangsenteignung³ unter Vorbehalt der besonderen Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes. Das Enteignungsrecht wird anerkannt für folgende Vorhaben:

- a. Schulen,
- b. Verwaltungsgebäude und
- c. Bauvorhaben zur Umsetzung der Richtplanung.

⁴ Zum Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit 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.

Art. 28 Abs. 2

~~² Ein oder mehrere Grundeigentümer können vom Gemeinderat ermächtigt werden, die Groberschliessung nach den von der Gemeinde festgelegten Plänen, unter Bevorschussung der Kosten, selbst vorzunehmen.~~

P.S.: Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem geltenden Baugesetz sind randvermerkt und unterstrichen, Wegfallendes ist durchgestrichen.

² Der Gemeinderat kann gestützt auf das Erschliessungsprogramm⁴ den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen nach den von der Gemeinde festgelegten Plänen übertragen. Für den entsprechenden Vertrag gelten folgende Mindestinhalte:

- a. Zeit und Höhe der Leistungen der Gemeinde an die Kosten der betreffenden Anlagen sowie der Grundeigentümeranteil.
- b. Aufsicht über Bau und Ausführung der Anlagen.
- c. Regelung der Eigentumsverhältnisse an den Anlagen.

Art. 28a *Vertragliche Mehrwertbeteiligung*

¹ Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind.

² Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für öffentliche Interessen gemäss Art. 11a Abs. 3 Bst. a bis c dieses Gesetzes zur Verfügung zu stellen.

Art. 30 *Erschliessungsprogramm und -reglement*

¹ Der Gemeinderat beschliesst das Erschliessungsprogramm⁵. Darin wird gestützt auf die erwünschte räumliche Ordnung der Gemeinde aufgezeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz erfolgen.

⁴² Die Gemeinden regeln die Einzelheiten der Kostentragung der Erschliessungsaufwendungen sowie die weiteren Folgen, die sich aus der Erschliessungspflicht ergeben, in einem Erschliessungsreglement.

II.

Der Regierungsrat bestimmt, wann dieser Nachtrag in Kraft tritt. Er unterliegt dem fakultativen Referendum. Art. 11a Abs. 2 Bedarf der Genehmigung des Bundes.⁶

Sarnen,

Im Namen des Kantonsrats
Der Ratspräsident:
Der Ratssekretär:

¹ GDB 710.1

² BauV (GDB 710.11).

³ GDB 760.1

⁴ Art. 19 Abs. 2 RPG (SR 700).

⁵ Art. 19 Abs. 2 RPG (SR 700).

⁶ Art. 962 ZGB (SR 210).