

Einführung in die Raumplanung

Kurs spezifisch für Behörden und Planende des Kantons Luzern

Vor- und Nachteilsausgleich

Samuel Kissling, Leiter Rechtsberatung, Raumplaner MAS ETH, EspaceSuisse



Vor- und Nachteilsausgleich

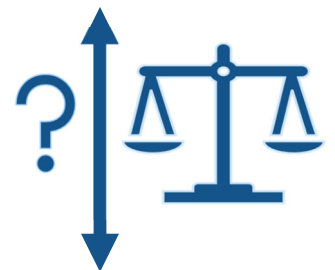
Einführung in die Raumplanung, Emmen LU

Samuel Kissling, Leiter Recht

15. September 2021



**Statt 500'000 noch 800 Franken wert:
Umzonung bringt Rentnerin um ihre
Altersvorsorge**



Wenn der Bauer Millionär wird

Viele Landwirte haben mit dem Verkauf von Liegenschaften Gewinne in Millionenhöhe erzielt.

Ausgleich von Vor- und Nachteilen

- Die Zuweisung von Grundstücken zu den verschiedenen Nutzungszonen schafft **Ungleichheiten**.
- Der Grundsatz der **Rechtsgleichheit** ist in der Raumplanung **von beschränkter Bedeutung**: «Die einen haben Glück, andere Pech».
- Das RPG will wirtschaftliche Auswirkungen, welche **durch Planungsmassnahmen ausgelöst** werden, ausgleichen: **Ausgleich des Mehrwerts** (planungsbedingter Vorteil) bzw. **Entschädigung aus materieller Enteignung** (planungsbedingter Nachteil).

Inhaltsübersicht

Artikel 5 RPG

Ausgleich planungsbedingter Nachteile

- Materielle Enteignung
- Entschädigungspflicht?

Ausgleich planungsbedingter Vorteile

- Mehrwertausgleich
- Einblick in kantonale Regelungen
- Stand der Umsetzung
- Ausblick

Vor- und Nachteilsausgleich Artikel 5 RPG

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

Es geht um die «Korrektur der durch die Raumplanung bewirkten Ungleichverteilung von Nutzungschancen.»

Beat Stalder, Referat Baurechtstagung, Universität Fribourg, 2015



EspaceSuisse

Nachteilsausgleich Worum geht es?

Bundesrat setzt revidiertes Raumplanungsgesetz auf den 1. Mai 2014 in Kraft

RAUMPLANUNG | Öffentliche Auflage des kantonalen Richtplans

Zwei Drittel der Walliser Gemeinden von Rückzonungen betroffen

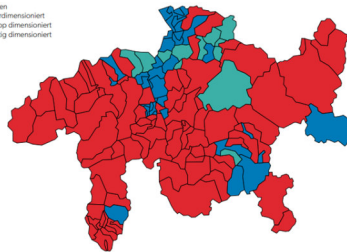


1/1 Zirka zwei Drittel der 134 Walliser Gemeinden verfügen über zu viel Bauzonenreserven.

Baselland: Zu Rückzonungen verknurr

Rund 30 ländliche Gemeinden müssen ihre überdimensionierten Bauzonen verkleinern. Das hat der Bund zur Verzögerung des Kantons angeordnet. Unter Druck steht Baselland auch bei der

Bauzonen:
■ überdimensioniert
■ knapp dimensioniert
■ richtig dimensioniert



67 der 108 Gemeinden im Kanton Graubünden – beinahe zwei Drittel – weisen überdimensionierte Bauzonen aus.

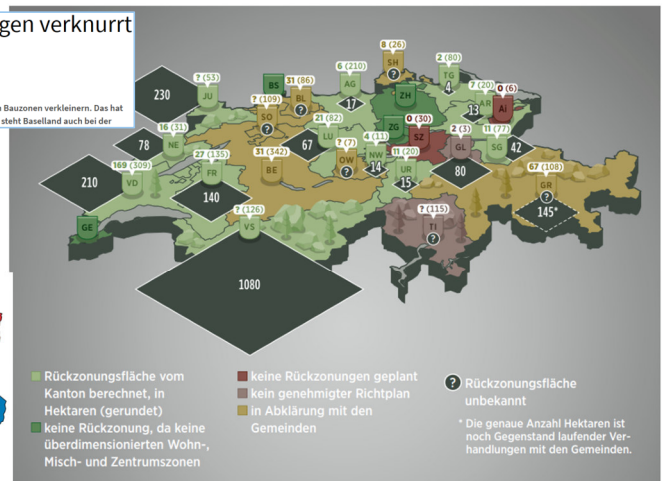
«Kulmerau wird zum Tod verurteilt» – Rückzonungen in Triengen sorgen für Unmut

3,11 Hektaren muss Triengen rückzonen. Weil ein Grossteil davon in den Ortsteilen Winikon und Kulmerau liegt, regt sich Widerstand. Der Bauvorsteher wehrt sich gegen die Vorwürfe.

Bauland wieder auszonieren

Gemeinden ächzen unter den Kosten des Volkswillens

Wegen des revidierten Raumplanungsgesetzes müssen viele Gemeinden Bauland rückzonen. Das kommt sie teuer zu stehen.



Geringe Entschädigungen führen zu Widerstand gegen die Luzerner Rückzonungsstrategie

Gäbe es mehr Geld für rückgezontes Bauland, würde die Akzeptanz bei den Betroffenen wohl steigen. Möglich wären laut dem Luzerner Regierungsrat auch freiwillige Zahlungen – doch das ginge zu Lasten der Steuerzahler. Ein Kantonsrat schlägt einen Härtefallfonds vor.

Rückzonungen



EspaceSuisse vertieft vier Mal jährlich ein Thema und arbeitet es öffentlich und/oder juristisch auf.

Archiv der Publikationen

Auf der Website haben Mitglieder von EspaceSuisse, die eingeloggt sind, Zugriff auf alle vergangenen Ausgaben von «Raum & Umwelt». Sie können sie [als PDF herunterladen](#).

Alle Nicht-Mitglieder finden hier nachstehend einen Kurzbeschrieb der letzten Ausgaben sowie eine Vorschau einzelner Seiten pro Ausgabe.

Sie wollen eine Ausgabe als Print-Magazin bestellen? Bitte benutzen Sie den Webshop.

Raum & Umwelt 2/2021: Die Rechtsprechung des Bundesgerichts 2020

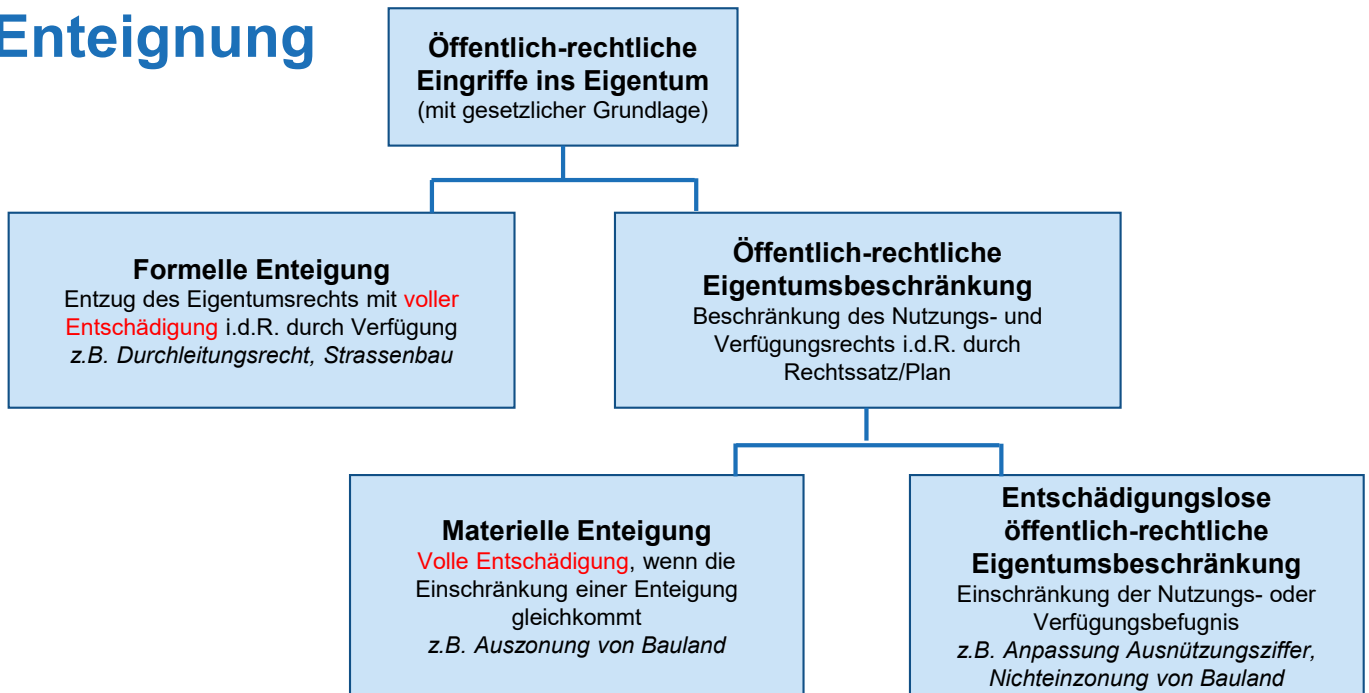
Die wichtigsten Entscheide des Bundesgerichts des Jahres 2020



Nachteilsausgleich Enteignung

- **Staatliches Handeln** kann es notwendig machen, Eigentum von Privaten anzueignen.
- Unter welchen Voraussetzungen ist dies zulässig **und inwieweit wird eine solche Enteignung entschädigt?**
- Hier muss zwischen
 - **formeller,**
 - **materieller** sowie
 - **entschädigungsloser Enteignung** unterschieden werden.

Enteignung



EspaceSuisse

9

Nachteilsausgleich

Materielle Enteignung

- **Umfassende und differenzierte Rechtsprechung** des Bundesgerichts
- beruhend auf der **in der Bundesverfassung definierten Eigentumsgarantie**

Grundvoraussetzungen für eine Entschädigungspflicht

- **Schwerer Eingriff** ins Grundeigentum
- «**Realisierungswahrscheinlichkeit**» der entzogenen Nutzung
→ **enteignungsrechtliche Baureife**

EspaceSuisse

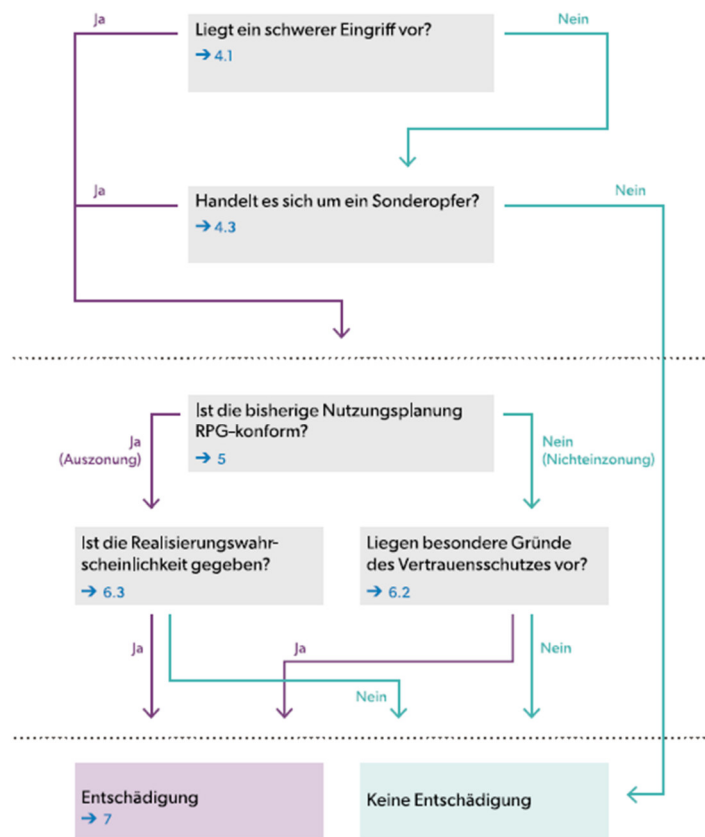
10

Nachteilsausgleich Materielle Enteignung

Grundvoraussetzungen für eine Entschädigungspflicht

1. **Schwerer Eingriff ins Grundeigentum** (Eigentumsbeschränkung)
2. **Liegt ein Sonderopfer vor?**
3. **Ist die bisherige Nutzungsplanung RPG konform?**
4. **Realisierungswahrscheinlichkeit der entzogenen Nutzung** → enteignungsrechtliche Baureife

EspaceSuisse



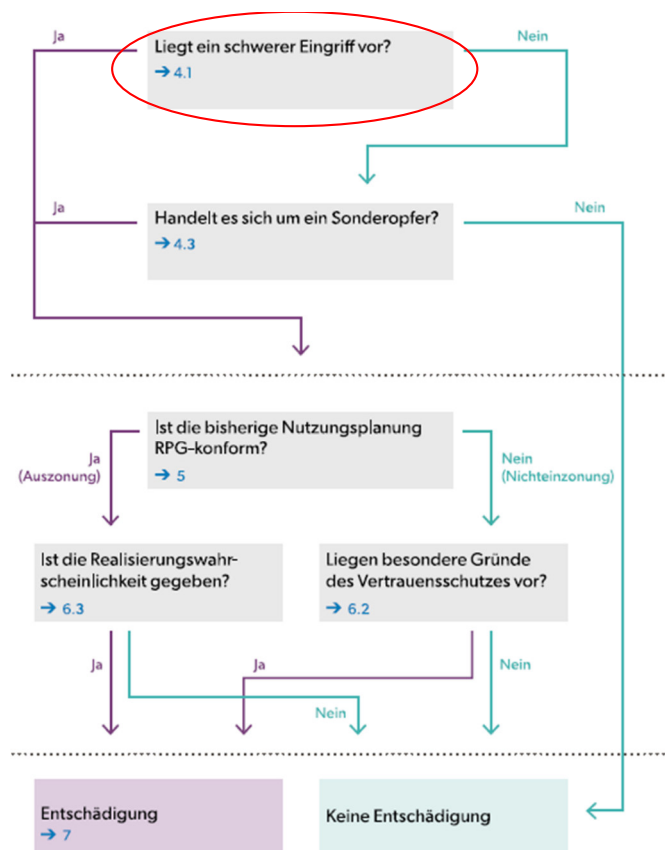
Nachteilsausgleich Materielle Enteignung

Schwerer Eingriff ins Grundeigentum:

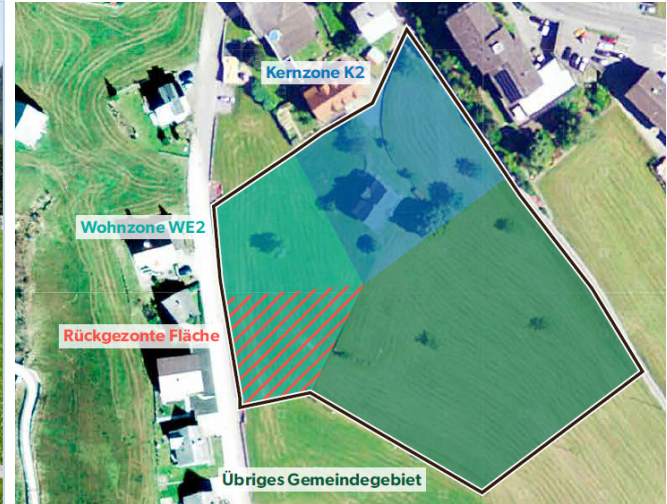
«Wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer **künftiger Gebrauch einer Sache untersagt** oder in einer Weise **ingeschränkt** wird, die besonders schwer wiegt, weil ihm eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird».

Keine Entschädigung solange – gemessen an der der bisherigen Nutzung – eine «sinnvolle wirtschaftliche Nutzung» des Grundstücks erhalten bleibt.

EspaceSuisse



Schwerer Eingriff ins Grundeigentum **Fall Amden SG**



Gesamtgrösse des Grundstücks: ca. 10'000 m²

Auszuzonende Fläche: 1'120 m²

EspaceSuisse

13

Schwerer Eingriff ins Grundeigentum **Fall Amden SG**

Beurteilung des Bundesgerichts:

Grundsätzlich findet eine **gesamtheitliche Betrachtung des gesamten Grundstücks** statt: kein schwerer Eingriff, sofern «angemessene wirtschaftliche Nutzung» nach der Rückzonung noch möglich ist.

Vorliegend aber wird die Schwere des Eingriffs nur Anhand eines Teils des Grundstücks beurteilt.

EspaceSuisse

14

Schwerer Eingriff ins Grundeigentum

Fall Amden SG

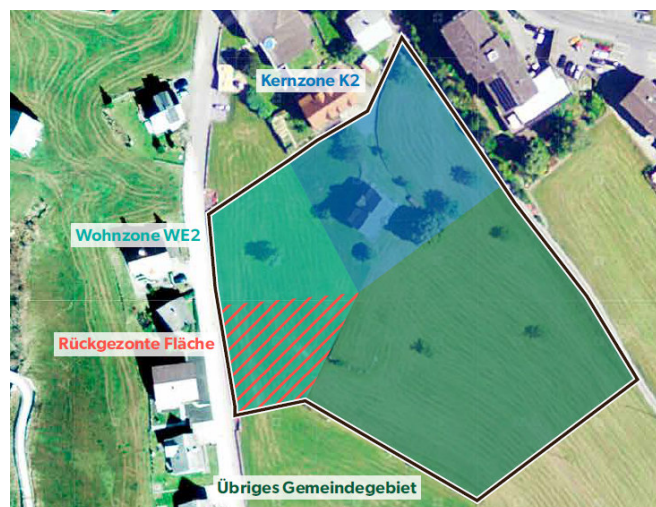
Beurteilung des Bundesgerichts:

Die Beurteilung bezieht sich auf die Rückzonung des Grundstückteils in der Wohnzone:

Fläche von 2'500 m² wird um 1'120 m² verkleinert

→ Reduktion um 44 %

→ schwerer Eingriff



Schwerer Eingriff ins Grundeigentum

Fall Amden SG

Beurteilung des Bundesgerichts:

Kein schwerer Eingriff, solange – gemessen an der der bisherigen Nutzung – eine «sinnvolle wirtschaftliche Nutzung» des Grundstücks erhalten bleibt, zum Beispiel bei einer wirtschaftlichen Einbusse um einen Viertel infolge einer:

- Teilauszonung
- Abzonung z.B. Reduktion der Ausnutzungsziffer
- Umzonung z.B. von einer Wohnzone in eine Kernzone mit erhöhten Schutzbestimmungen

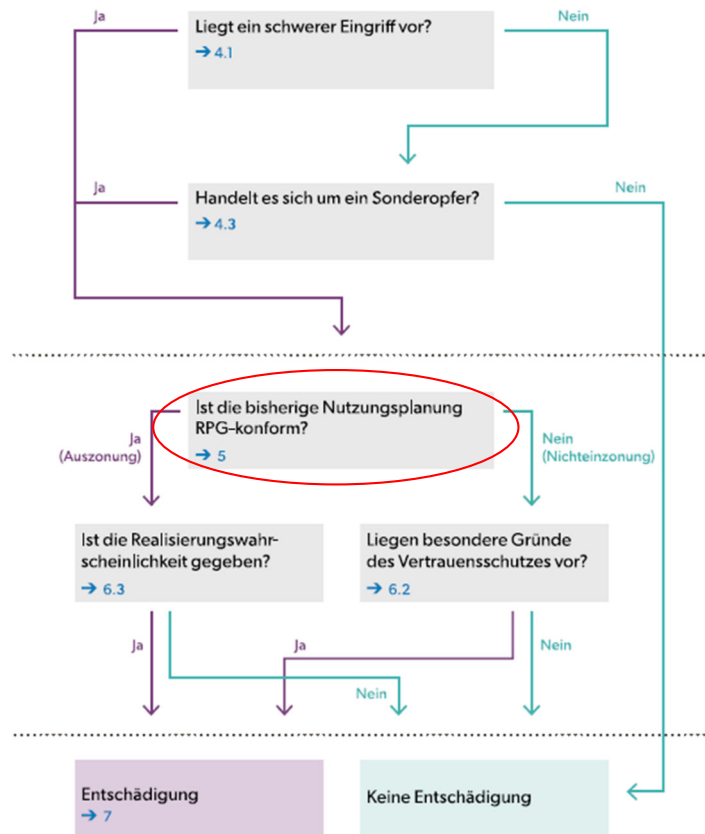
Nachteilsausgleich

Materielle Enteignung

Ist die bisherige Nutzungsplanung RPG-konform?

Begriffspaar:

Auszonung - Nichteinzonung



EspaceSuisse

RPG-Konformität

Auszonung oder Nichteinzonung?

Nichteinzonung *Inhaltsbestimmung* des Eigentums

- **altrechtliche Nutzungspläne**
Pläne, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden (RPG 1 ist grundsätzlich keine neue Inhaltsbestimmung und löst daher keine neuen Nichteinzonungen aus).
- **zum Teil auch neuere Nutzungspläne**
Pläne, die inhaltlich klar bundesrechtswidrig sind (in Bezug auf das RPG 1979)
- **Nichteinzonungen sind in der Regel entschädigungslos.**

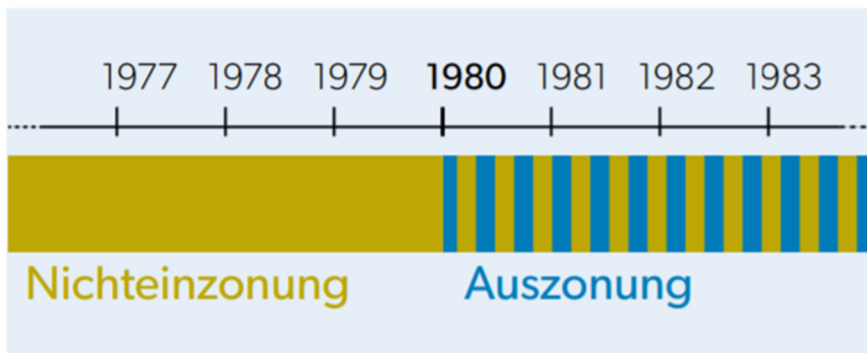
Auszonung *Beschränkung* des Eigentums

- **Nutzungspläne, die nach dem 1. Januar 1980 erstellt wurden und inhaltlich bundesrechtskonform sind**
- **Auszonungen sind in der Regel entschädigungspflichtig.**

EspaceSuisse

RPG-Konformität

Auszonung oder Nichteinzonung?



Rückzonungen, die auf Nutzungspläne ab 1980 beruhen, können unter Umständen auch Nichteinzonungen darstellen. Quelle: F. Wyss, EspaceSuisse

EspaceSuisse

19

RPG-Konformität

Fall Dagmarsellen LU

Ist die bisherige Nutzungsplanung RPG-konform?

Urteil BGer 1C_275/2018 vom 15.10.2019, Gemeinde Dagmersellen LU



RPG-Konformität

Fall Dagmarsellen LU

Ist die bisherige Nutzungsplanung RPG-konform?

Urteil BGer 1C_275/2018 vom 15.10.2019, Gemeinde Dagmersellen LU
Ausgangslage:

- Umzonung eines Grundstücks von der Wohn- und Gewerbe-zone in die Landwirtschaftszone
- Schätzungskommission: Auszonung
- VerwGer Luzern und Bundesgericht: Nichteinzonung.

RPG-Konformität

Fall Dagmarsellen LU

Urteil BGer 1C_275/2018 vom 15.10.2019, Gemeinde Dagmersellen LU
Erwägungen Bundesgericht:

- Massgebender Nutzungsplan aus dem Jahr 1998 war nicht RPG-konform (WMZ-Reserven überdimensioniert)
- Eine Entschädigung erfolgt bei Nichteinzonungen nur in seltenen Ausnahmefällen:
 - Besondere Vertrauensschutzgründe
 - Weitgehend überbautes Gebiet
 - Grundstück grob erschlossen und im GPK-Perimeter

Schwerer Eingriff ins Grundeigentum Fall Amden SG

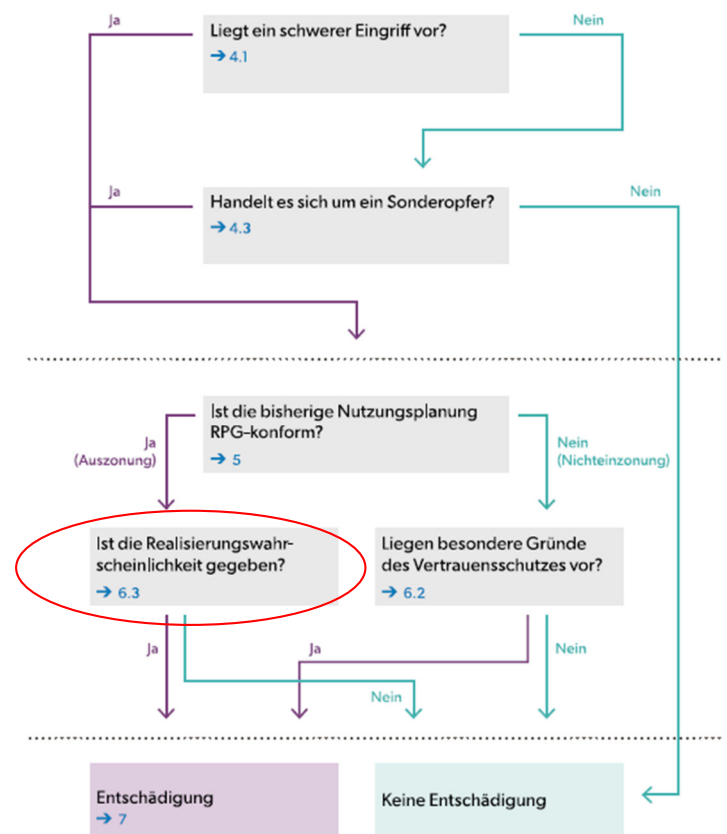
Bundesgericht: «keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Baugebiet der Gemeinde im Nutzungsplan von 1989/1993 nicht sachgerecht dimensioniert gewesen wäre».

→ Auszonung



Nachteilsausgleich Materielle Enteignung

Hohe Realisierungswahrscheinlichkeit der entzogenen Nutzung = enteignungsrechtliche Baureife



Realisierungswahrscheinlichkeit

Der Eigentümer konnte am massgebenden Stichtag (der Planänderung) mit **hoher Wahrscheinlichkeit** damit rechnen, sein **Land aus eigener Kraft** zu überbauen.

→ Der Überbauung dürfen **keine erheblichen rechtlichen oder tatsächliche Hindernisse** entgegenstehen

- Erfordernis von Ausnahmegewilligungen
- Sondernutzungsplanpflicht
- aufwendige Erschliessungen
relativiert durch Erschliessungspflicht der Gemeinde Art. 19 RPG

Gesamtheitliche
Beurteilung

Schwerer Eingriff ins Grundeigentum Fall Amden SG

Bundesgericht: Nicht jedes zusätzliche Verfahren darf eine Entschädigung ausschliessen. Es bedarf einer konkreten Prüfung der Verhältnisse im Einzelfall.

→ **Realisierungswahrscheinlichkeit gegeben**. Entscheidend war, dass der Überbauungsplan einzig das betroffene Grundstück umfasst hätte.

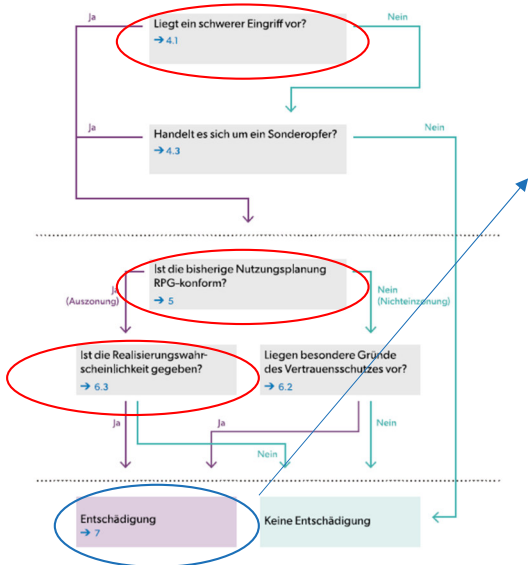


Überbauungsplanpflicht für den in der Wohnzone WE2 liegenden Teil des Grundstücks.

Materielle Enteignung

Realisierungswahrscheinlichkeit

Entschädigungspflicht bei Rückzonen



EspaceSuisse

Grundsatz der vollen Entschädigung:
Wird eine Entschädigungspflicht aufgrund einer materiellen Enteignung bejaht, müssen die Grundeigentümer in jedem Fall **vollumfänglich** – d.h. zu 100 % – entschädigt werden.

Die konkrete Höhe der Entschädigung bemisst sich bei einer materiellen Enteignung nach dem **Minderwert**, den das Grundstück infolge der planerischen Eigentumsbeschränkung erleidet.

27

Materielle Enteignung

Entschädigungspflicht bei Rückzonung zu grosser Bauzonen?

- Einzelfallweise Betrachtung
- Gemeinden mit klar überdimensionierten Bauzonen, in denen eine Rückzonungspflicht besteht, müssen in vielen Fällen nicht mit Entschädigungen rechnen.
- Aber: Die Rechtsprechung ist im Fluss, Präzisierungen sind möglich.

EspaceSuisse



Vorteilsausgleich

Mehrwertausgleich



Wenn der Bauer Millionär wird

Viele Landwirte haben mit dem Verkauf von Liegenschaften Gewinne in Millionenhöhe erzielt.

Vorteilsausgleich

Mehrwertausgleich

- Der Mehrwertausgleich ist das Pendant zur materiellen Enteignung.
- Mehrwerte entstehen bei Ein-, Um- und Aufzonungen, aber auch bei Ausnahmebewilligungen oder bei der Erstellung von Infrastrukturen.



Ein-/Umzonung



Aufzonung

Mehrwertausgleich

Artikel 5 RPG

Neue Regelung: Artikel 5 Absatz 1bis und 38a RPG, in Kraft seit 1.5.2014

- Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.¹

^{1ter} Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, verwendet.²

^{1quater} Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.³

^{1quinquies} Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabebetrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.⁴

^{1sexies} Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.⁵

- Art. 38a¹ Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 15. Juni 2012

¹ Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 ihre Richtpläne an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Absatz 1 an.

² Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden.

³ Nach Ablauf der Frist von Absatz 1 ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt.

⁴ Die Kantone regeln innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 den angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile nach den Anforderungen von Artikel 5.

⁵ Nach Ablauf der Frist von Absatz 4 ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Artikel 5 verfügt. Der Bundesrat bezeichnet nach Anhörung diese Kantone.

31

Mehrwertausgleich

Mehrwert

Artikel 5 Absatz 1 RPG verlangt, dass nur (*aber alle*) **erhebliche Mehrwerte** angemessen ausgeglichen werden.

Mehrwerte dürfen **nur teilweise abgeschöpft** werden. Das Bundesgericht hat eine Abschöpfung von 60% des Mehrwertes als rechtmässig erachtet.

Der Ausgleich erfolgt **in der Regel monetär**, zum Teil auch in der Abtretung von Land oder in der Erbringung von Infrastruktur- und anderen Leistungen.

Mehrwertausgleich

Minimalanforderungen des revidierten RPG

- Mindesthöhe der Abgabe: 20 Prozent
- Erhebung der Abgabe nur bei Einzonungen
- Fälligkeit der Abgabe: im Zeitpunkt der Überbauung oder der Veräusserung.
- Abzug der Kosten für die Erstellung landwirtschaftlicher Ersatzbauten
- Verwendung der Erträge: Finanzierung von Entschädigungen bei Rückzonungen oder andere Massnahmen der Raumplanung gemäss Art. 3 RPG.

Sanktionsbewehrter
Teil des Mehrwertaus-
gleichs.
Frist: 30. April 2019

Mehrwertausgleich

Kantonale Regelungen (vereinfachte Übersicht)

Ein-, Um- und Aufzonungen hoheitlich (20% - 50%)

BS^{50%}, **FR**^{20%}, **JU**^{30/20%}, **SH**^{30/20%} Aufzonungen kommunal
SO^{20%} Aufzonungen kommunal, **TI**^{30/20%}, **UR**^{20%}, **VD**^{20%}, **VS**^{20%} Aufzonungen kommunal

Nur Einzonungen hoheitlich (20%)

BL, GE, NE, NW, TG

Einzonungen (20% oder mehr), mit der **Möglichkeit der Gemeinden, darüber hinauszugehen** bezüglich Höhe der Abgabe und Abgabeobjekt (Um- und Aufzonungen), zum Teil auch Art des Ausgleichs (hoheitlich oder vertraglich)

AG^{20%}, **AI**^{20%}, **AR**^{20%}, **BE**^{20%}, **GL**^{20%}, **GR**^{30%}, **LU**^{20%}, **OW**^{20%} **SG**^{20%}, **SZ**^{20%}, **ZG**^{20%} **ZH**^{20%}

Mehrwertausgleich

Kantonale Regelungen

EspaceSuisse

Mehrwertabgabe: Vergleich der kantonalen Bestimmungen (Stand 22. April 2021)
 bundesrechtlicher Mindestinhalt - Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft - Bestimmungen in Erarbeitung

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit	Verwendung des Ertrags	Abgabenerhebung, allfälliges Ertragsplitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
Mindestregelung	<ul style="list-style-type: none"> • (dauerhafte) Neueinzonungen 	20%	Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> • Entschädigungen für Auszonungen • Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG. 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde • Ertragsplitting (Kanton – Standortgemeinde) 	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von Fr. 30'000 zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung d. Mehrwerts um Betrag, der in angemess. Frist zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird.
Erweiterte Regelung	<ul style="list-style-type: none"> • Um- und Aufzonungen • Befristete Nutzungen • Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzonen • Abparzellierungen aus BGBB 	Bis zu 60%		Weitere Massnahmen der Raumplanung				
Aargau in Kraft seit 1.5.2017	<ul style="list-style-type: none"> • Neueinzonungen • Umzonungen von der Zone in der das Bauen verboten ist, oder nur für öffentl. Bauten und Anlagen zulässig • Gemeinden können MWA erhöhen und vertraglich auch für andere Planungsvorteile erheben. 	20% max. 30%	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung der Baubewilligung 	<ul style="list-style-type: none"> • Materielle Enteignung • Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebung Gemeinde • 50% Gemeinde • 50% Kanton bei Neueinzonungen und Umzonungen ZoBA etc. 	Mehrwerte unter Fr. 5'000.- oder unter 80 m ² abgabefrei (Freigrenze)	Kanton, Gemeinden, Gemeindeverbände in Erfüllung öffentl. Aufgaben und für Flächen, die der Ausgleichsabgabe der Waldgesetzgebung unterstehen	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre
Appenzell Auser-rhoden in Kraft seit 1.1.2017	<ul style="list-style-type: none"> • Neueinzonungen 	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Veräusserung oder Rechtskraft Baubewilligung 	<ul style="list-style-type: none"> • Betrag aus Einzonungen für Entschädigung der Rückzonung und gemäss Art. 5 Abs. 1^{er} RPG 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebung Gemeinde • 100% Kanton 	Mehrwerte unter Fr. 20'000.- abgabefrei (Freigrenze)	Kanton und Gemeinden	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre

www.espacesuisse.ch > Raumplanung > Handlungsfelder der Innenentwicklung > Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleich

Kanton Basel Stadt

- 40 % Ausgleich bei Um- und Aufzonungen
- Verwendung für Grünanlagen, Klimaschutz und Minderung Hitzeinseleffekte, Schaffung und Aufwertung naturnaher öffentl. Erholungsräume, Förderung Biodiversität



Kantonale Unterschiede

Dreispitzareal auf dem Gebiet von BS und BL



Mehrwertausgleich

Ein anderes Beispiel aus der Stadt Zürich



Ersatzneubau «Swiss Re» und «Zurich»

öffentliches Parkhaus und Neugestaltung Hafenanlage
auf Kosten der «Swiss Re» und Zürich-Versicherung



Mehrwertausgleich «Schmiermittel» der Verdichtung

Die Teilhabe der Bevölkerung an realisierten Mehrwerten schafft Akzeptanz für die Stadtentwicklung, insbesondere für die bauliche Verdichtung mittels Ein- und Aufzonungen.

© Pascal Giller, Veranstaltung Schweiz. Bausekretärenkonferenz, 19. März 2015



Der Brünnpark in Bern, mitfinanziert über den Mehrwertausgleich.

39

Mehrwertausgleich in den Kantonen Eine Einschätzung



- Der Mehrwertausgleich spielt in den Städten und grösseren Gemeinden eine andere Rolle als in ländlichen Gemeinden.
- Die Kantone tragen diesem Umstand unterschiedlich Rechnung.
- Hoheitliche oder vertragliche Lösungen? Es gibt bei beiden Lösungen Vor- und Nachteile. Die Gemeinden sollten auch diesbezüglich Wahlfreiheit haben.

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazion per la planisaziun dal territori



Fragen?