



Merkblatt Entschädigungen bei Rückzonungen

1. Ortsplanungsverfahren

Rückzonungen werden im Ortsplanungsverfahren umgesetzt.

Betroffene Grundeigentümer/-innen können sich in diesem Verfahren mehrfach wehren:

- (mit einer Einsprache gegen eine allfällige kommunale Planungszone),
- mit einer Einsprache während der öffentlichen Auflage,
- mit einer Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat und
- mit einer Verwaltungs- und/oder Bundesgerichtsbeschwerde.

Die Rückzonung einer Parzelle wird rechtskräftig, wenn keine Beschwerde erhoben oder die oben beschriebenen Verfahrensschritte erfolglos durchlaufen wurden, also spätestens wenn das Bundesgericht die Rückzonung als rechtmässig beurteilt hat.

2. Schätzungsverfahren

Anschliessend erfolgt in einem zweiten Schritt das Schätzungsverfahren. Von einer Rückzonung betroffene Grundeigentümer/-innen können bei der Schätzungskommission innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten. Man spricht hier von «materieller Enteignung», weil der Eigentümer derselbe bleibt, aber das Eigentum einen anderen Wert haben kann. Eine Rückzonung kann eine *Auszonung* oder eine *Nichteinzonung* sein.

Im Alltag ist der allgemeine Begriff der *Auszonung* geläufig. Die Gerichte verwenden in diesem Zusammenhang aber den Begriff der *Nichteinzonung*, weil die überdimensionierte Bauzone gar nie dem aktuellen Bundesrecht entsprochen hat. Mit der Reduktion der Bauzonen erfolgt somit eine rechtliche Bereinigung der Ortsplanung, insbesondere auch auf bereits überbauten Parzellen. Eine *Auszonung* ist normalerweise entschädigungspflichtig, bei einer *Nichteinzonung* wird nur im Ausnahmefall unter dem Stichwort «Vertrauensschutz» entschädigt.

Die Hürden für eine solche Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind entsprechend hoch. Diese folgenden drei Kriterien müssen gemäss dem Bundesgerichtsurteil 1C_275/2018 zu Dagmersellen erfüllt sein:

- Die Parzelle muss eine Baulücke sein (dreiseitig von überbauter Bauzone umgeben),
- die Parzelle muss kurz vor der Bebauung stehen und
- der Grundeigentümer muss für die Erschliessung und Überbauung der Parzelle schon erhebliche Kosten aufgewendet haben.

Wenn die Schätzungskommission eine Entschädigung bejaht, entscheidet sie über deren Höhe. Diese setzt sich in der Regel aus dem Verkehrswert des Grundstücks vor der Rückzonung und der Entschädigung für das Verfahren zusammen. Beide Entscheidungsinhalte (Frage der Entschädigung und Entschädigungshöhe) können betroffene Grundeigentümer/-innen wiederum vor Kantons- und Bundesgericht anfechten.

Weitergehende Ausführungen finden sich in der Zeitschrift «Raum&Umwelt, Entschädigungspflicht bei Rückzonungen» von EspaceSuisse, Dezember 4/2019.