

Einwohnergemeinde



Brünigstrasse 160  
Postfach 1263  
6061 Sarnen  
[www.sarnen.ch](http://www.sarnen.ch)

## Ortsplanungsrevision Sarnen 2020+ Konzept Baulandmobilisierung – Umsetzung von Art. 11a BauG

14.10.2020



## Impressum:

Kontakt:           Einwohnergemeinde Sarnen  
Fachbereich Bau/Raumentwicklung  
Brünigstrasse 160  
Postfach 1263  
6061 Sarnen

Projektleiter:     Ivo Näpflin  
Tel. 041 666 35 78  
Fax 041 666 35 77  
ivo.naepflin@sarnen.ow.ch

**Inhalt**

1	Ausgangslage .....	4
1.1	Gesetzlicher Auftrag .....	4
1.2	Anforderungen zur Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts .....	4
2	Interessenabwägung .....	5
2.1	Das öffentliche Interesse .....	6
2.2	Private Interessen .....	6
3	Entwicklungskonzept der Gemeinde .....	7
4	Ausgestaltung des Kaufrechts .....	7
5	Verhältnis zur kommenden Ortsplanungsrevision .....	8
6	Vorgehen und Ablauf zur Umsetzung der Baulandmobilisierung mit Art. 11a .....	8
7	Festsetzung und Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts .....	9
8	Mögliche Hindernisse bei der Ausübung .....	9
8.1	Finanzkompetenzen der Gemeinde .....	9
8.2	Konkurrierende Kaufrechte .....	10
9	Bestehende vertragliche Kaufrechte .....	10

# Umsetzung der Baulandmobilisierung nach Art. 11a BauG

Durch die strategische Planungskommission verabschiedet am 19. März 2019

Angepasst und Nachgeführt für die Submission der Ortsplanungsrevision

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Gesetzlicher Auftrag

#### **Art. 11a Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit**

<sup>1</sup> Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine anderen 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 aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

<sup>2</sup> 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 kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden. 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. Der Regierungsrat kann die Einzelheiten zum Vollzug in Ausführungsbestimmungen regeln.

<sup>3</sup> Um die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen oder zu steigern, 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.

Mit Art. 11a BauG räumt der Kanton den Gemeinden ein gesetzliches Kaufrecht ein. Damit soll die Baulandverfügbarkeit gesteigert werden. Hintergrund dazu ist, dass Gemeinden jeweils nur Bauland für den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausweisen dürfen. Bauland das lange nicht überbaut wird, hemmt die Entwicklung der Gemeinde. Dies soll zukünftig im Sinn einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht mehr hingenommen werden müssen. Die Baulandhortung gilt gemeinhin als einer der Treiber des oft beklagten Landverbrauchs; während Grundstücke im Siedlungsgebiet nicht erhältlich sind, wurde auf die grüne Wiese ausgewichen, um dort neues und verfügbares Bauland zu schaffen. Diese Praxis ist nach der Zustimmung des Souveräns zum neuen Raumplanungsgesetz im März 2013 nicht mehr zulässig. Kantone und Gemeinden sind aufgefordert, die Entwicklung nach innen zu richten und Massnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit des Baulandes zu ergreifen. Mit Art. 15a RPG werden von Kantonen und Gemeinden Massnahmen gefordert, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Für die Bebauung eines Grundstücks können Firsten gesetzt werden.

Art. 11a BauG trat am 1. Juli 2009 in Kraft. Für Grundstücke, die schon länger einer Bauzone zugewiesen und auch erschlossen sind, können die Gemeinden ab 1. Juli 2019 das gesetzliche Kaufrecht geltend machen.

Die in Art. 11a Abs. 3 genannten verwaltungsrechtlichen Verträge mit den Grundeigentümern sind heute Voraussetzung, um Land neu einer Bauzone zuzuweisen.

### 1.2 Anforderungen zur Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts

Gemäss Gesetzestext müssen zunächst folgende Bedingungen erfüllt sein:

- a. das Grundstück befindet sich seit mehr als zehn Jahren in der Bauzone und
- b. ist bereits seit mehr als zehn Jahren grob erschlossen.

Die Gemeinde muss also ihrer Erschliessungspflicht nachgekommen sein.

Unerheblich ist die Baureife z.B. betreffend einer Quartierplanpflicht. Ein Quartierplan hätte innerhalb der Frist durch den Grundeigentümer aufgestellt werden können.

Weiter muss die Ausübung des Kaufrechts im öffentlichen Interesse sein bzw. das private Interesse des Eigentümers überwiegen.

Neben den im Gesetzestext aufgeführten Anforderungen sind die allgemeinen Rechtsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Gewährung des rechtlichen Gehörs
- Verbot des willkürlichen Handelns
- Gewährleistung von Treu und Glauben
- Wahrung der Verhältnismässigkeit

Mit Art. 11a BauG wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt. Sie werden nicht verpflichtet. Weiter wird im Gesetzestext auf Art. 11 Abs. 2 verwiesen, mit dem die Gemeinden angehalten werden, die gewünschte räumliche Ordnung als Grundlage für die Ortsplanung aufzuzeigen.

In Verbindung mit der Interessenabwägung bzw. dem Beleg des öffentlichen Interesses kommt dem Planungsinstrument, mit dem die gewünschte räumliche Ordnung aufgezeigt wird, eine wichtige Bedeutung zu. Die Gemeinde muss sich auf einen "Plan" berufen können, will sie das gesetzliche Kaufrecht erfolgreich ausüben können. Der Umkehrschluss gilt ebenso: will die Gemeinde das Kaufrecht für gewisse Parzellen nicht ausüben, muss dies gestützt auf ein Konzept begründet werden. Unter dem Stichwort der Rechtsgleichheit muss begründet werden können, wieso für eine Parzelle ein Kaufrecht angeordnet und für eine andere auf ein Kaufrecht verzichtet wird. Der Verzicht auf ein Kaufrecht ist mit einer Interessenabwägung zu begründen.

## 2 Interessenabwägung

Will die Gemeinde das gesetzliche Kaufrecht ausüben, muss aufgezeigt werden, dass das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Es ist also eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Interessenabwägung wird in Art. 3 RPV mit folgenden Schritten vorgegeben:

### *Die Interessen ermitteln:*

Zuerst muss eine Auslegeordnung der berührten öffentlichen und privaten Interessen erstellt werden. Dies beinhaltet relevante öffentliche Interessen ausserhalb der Raumplanung sowie die Interessen von Bevölkerung und Wirtschaft.

### *Die Interessen beurteilen:*

In einem zweiten Schritt geht es darum, die ermittelten Interessen zu beurteilen. Es muss aufgezeigt werden, welchen Stellenwert die verschiedenen Interessen im konkreten Fall haben und wie sie eingeschätzt werden. Es ist zu bestimmen, inwiefern die Verwirklichung eines Interesses wünschbar erscheint.

### *Die Interessen abstimmen:*

In einem dritten Schritt müssen die verschiedenen Interessen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Planungsziele gegeneinander abgewogen werden. Auch das Prüfen von allfälligen Alternativen und Varianten gehört zu diesem Schritt. Das Planungsvorhaben ist so zu optimieren,

dass die Interessen möglichst umfassend berücksichtigt werden können, ohne dabei die spezifischen planerischen Zielsetzungen zu gefährden.

Schliesslich muss die durchgeführte Interessenabwägung im Bericht transparent und nachvollziehbar dargelegt werden.

## **2.1 Das öffentliche Interesse**

Die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumentwicklung sind wesentliche öffentliche Interessen. Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG enthält die wichtigste Forderung: Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu treffen.

Weitere Aufgaben, die die Gemeinden zu berücksichtigen haben, ergeben sich aus kantonalen Grundlagen wie dem kantonalen Richtplan.

Zusammen mit Art. 11a BauG ergibt sich für die Grundeigentümer eine Bauverpflichtung.

Ein weiteres Argument, das sich insbesondere gegenüber Eigentümern von Einzelparzellen vorbringen lässt, ist der zeitliche Rahmen der Bauzonendimensionierung. Gemäss Art. 15 RPG sind bekanntlich Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren zu dimensionieren.

Durch Baulandhortung kann die Entwicklung der Gemeinde eingeschränkt sein. Hierzu trägt auch der Eigentümer der kleinen Bauparzelle bei, der das Grundstück für die Nachkommen aufsparen möchte. Eine Bauverpflichtung bzw. die Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts mag im Einzelfall eine individuelle grosse Betroffenheit und Einschränkung sein; in der Summe ist aber das öffentliche Interesse zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit ist die konkrete Ausgestaltung des Kaufrechts mit den Bedingungen und Fristen zu berücksichtigen.

Die Realisierung von Grundstücksgewinnen durch die Gemeinde zur allgemeinen Verbesserung der Finanzen kann nicht als öffentliches Interesse geltend gemacht werden. Es kann daher nicht das Ziel sein, Grundstücke über das gesetzliche Kaufrecht möglichst gewinnbringend zu veräussern.

## **2.2 Private Interessen**

Die Interessen der Grundeigentümer sind für Interessenabwägung aktiv abzuholen. Dies muss und soll vor dem konkreten Hintergrund der Bauverpflichtung bzw. der Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts geschehen.

Die Selbstdeklaration soll aufzeigen wieso das Grundstück bisher nicht genutzt wurde, ob und welche Hindernisse einer Nutzung entgegenstehen und ob und wann eine Nutzung oder ein Verkauf des Grundstücks beabsichtigt sind.

### 3 Entwicklungskonzept der Gemeinde

Wie oben erwähnt, sollte die Umsetzung von Art. 11a BauG auf ein Konzept zur Entwicklung der Gemeinde abgestützt werden können. Dabei kann das Konzept zu folgenden Fragen Aussagen machen:

- Welche Gebiete sind prioritär zu entwickeln?
- Welche Gebiete könnten auch ausgezont werden?
- Wie kann die Entwicklung am besten zeitlich gesteuert werden, damit ein konstantes Wachstum erreicht wird?
- Welche negativen Folgen könnte ein unkontrolliertes plötzliches Wachstum haben?
- Welches Wohnangebot wird besonders nachgefragt?
- Wie will sich die Gemeinde qualitativ entwickeln?
- Gibt es weitere öffentliche Interessen, die bei der Entwicklung einer Parzelle gefordert werden können.

Das gesetzliche Kaufrecht eignet sich hervorragend zur Umsetzung wohnpolitischer Ziele. Für grössere Flächen können Vorgaben hinsichtlich der Preisgestaltung und des Wohnungsangebots gemacht werden. Einzelparzellen können gezielt an ein Kundensegment verkauft werden.

Mit einer Strategie kann auch auf konjunkturelle Rahmenbedingungen eingegangen werden. Es macht wenig Sinn, wenn alle Grundstücke gleichzeitig entwickelt werden. Dies könnte den Neubau von Schulraum zur Folge haben.

Liegt das Grundstück peripher, lässt sich nur schlecht entwickeln oder fehlt die Nachfrage, kann die Gemeinde das Land auch auszonen und auf ihr Kaufrecht verzichten.

### 4 Ausgestaltung des Kaufrechts

Im Baugesetz werden keine Aussagen zur Ausgestaltung des Kaufrechts gemacht.

Das gesetzliche Kaufrecht kann durch den Einwohnergemeinderat mit einseitig aufgesetzten Bedingungen ausgestattet werden, die dem Eigentümer (letzte) Möglichkeiten zum selbstbestimmten Handeln einräumen:

- z.B. kann eine Frist von 5 Jahren gewährt werden, in der der Eigentümer die Parzelle selbst entwickeln kann oder diese an Dritte verkauft. Die Realisierungsabsichten müssten in beiden Fällen bewiesen und vertraglich gesichert werden.
- z.B. will die Gemeinde das Grundstück am Markt dem Meistbietenden verkaufen, kann dem Eigentümer eine Erfolgsbeteiligung eingeräumt werden. Dies kann die Differenz zum Verkehrswert, abzüglich einer Pauschalen für die Aufwände der Gemeinde sein.
- z.B. Bestimmungen unter denen das gesetzliche Kaufrecht an Dritte abgegeben werden kann. Hierzu sind weitere Bestimmungen zu den Folgekosten des Kaufgeschäfts sinnvoll (Übernahme von Grundstücksgewinnsteuern, Notar- und Grundbuchgebühren). Massgeblich ist hier insbesondere die Frage, zu welchem Preis das Grundstück an Dritte abgegeben werden kann.

Grundsätzlich ist bei einer beabsichtigten Ausübung des Kaufrechts der Dialog mit den Grundeigentümern zu führen und wo möglich ist ein vertragliches Kaufrecht anzustreben, bei dem der Grundeigentümer die Bedingungen akzeptiert. Die oben genannten Bedingungen können auch bei einem vertraglichen Kaufrecht vereinbart werden.

Das gesetzliche Kaufrecht kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden. Nicht klar ist, ob das Kaufrecht erst nach Abschluss des Rechtsweges im Grundbuch eingetragen werden kann.

Es wird davon ausgegangen, dass ein gesetzliches Kaufrecht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nicht der Frist von maximal 10 Jahren unterliegt, die für vertragliche Kaufrechte gelten.

## 5 Verhältnis zur kommenden Ortsplanungsrevision

Es ist davon auszugehen, dass die heutigen Bauzonenreserven langfristig genügen um das Wachstum gemäss kantonaler Richtplanung 2019 zu erreichen. Mit der Ortsplanungsrevision 2020+ werden kaum Neueinzonungen möglich sein.

Mit der Ortsplanungsrevision werden wiederum Bauzonen für den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre festgelegt. Ein zusätzliches Einwohnerpotenzial zum Stand von heute wird mit Umzonungen erreicht.

Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision mit der die Nutzungsziffern abgeschafft werden, besteht die Gefahr, dass die Grundeigentümer die neuen Regelungen abwarten. Dies kann in Teilgebieten auch das Interesse der Gemeinde sein.

Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision ist Rechenschaft darüber abzulegen, wie Art. 15a RPG und Art. 11a BauG umgesetzt werden.

## 6 Vorgehen und Ablauf zur Umsetzung der Baulandmobilisierung mit Art. 11a

Das folgende Vorgehen geht davon aus, dass mit sämtlichen Eigentümern ein Kaufrecht ausgehandelt wird. Ausnahmen sind lediglich bei strategischen Betriebsreserven und bei Parzellen zu machen, die ausgezont werden sollen. Wie oben dargelegt, ist ein vertragliches Kaufrecht einem gesetzlichen Kaufrecht vorzuziehen.

Der gesamte Ablauf ist mit der Ortsplanungsrevision 2020+ durchzuführen.

### 1. Erfassen und Erneuern der Ausgangslage

Die noch unbebauten Parzellen sind im Raum+ erfasst. Zu einigen Parzellen ist auch die Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer sowie der Erschliessungsstand verzeichnet. Mit dem aktuellen Kenntnisstand sind die Parzellen zu bezeichnen, zu denen weitere Abklärungen gemacht werden. Die Grundbucheinträge sind auf allfällige konkurrierende Lasten zu prüfen (z.B. Vorkaufsrechte).

### 2. Umfrage bei Grundeigentümern

Mit einer Umfrage werden die Eigentümer unbebauter und/oder unternutzter Parzellen auf Art. 11a hingewiesen. Die Entwicklungsabsichten und allfällige Hemmnisse werden erfragt. Die Informationen in Raum+ kann mit den eingeholten Angaben erneuert werden.

### 3. Strategie definieren

Rückmeldungen zur Kenntnis nehmen. Vergleich mit Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Gleichmässiges Wachstum anstreben. Beabsichtigte Umzonungen einbeziehen. Wo Differenzen zwischen Selbstdeklaration und Entwicklungsvorstellung der Gemeinde besteht, Gespräch suchen. Interessenabwägung als Begründung.

Entwicklungsstrategie mit Kategorien "kurzfristig", "mittelfristig" und "langfristig" entwerfen und durch Gemeinderat verabschieden lassen.



#### 4. Gebiete mit kurzfristigem Realisierungshorizont

Mit Grundeigentümern, die ihr Grundstück kurzfristig, d.h. innerhalb von 5 Jahren noch unter den geltenden Bestimmungen entwickeln möchten, wird gestützt auf ihre Selbstdeklaration eine Frist zur Eingabe eines Baugesuchs gesetzt. Nach Ablauf der Frist (ca. 3 Jahre) wird nachgefragt. Die Frist kann verlängert werden oder es wird ein Kaufrechtsvertrag vereinbart.

#### 5. Gebiete mit mittelfristigem Realisierungshorizont

Für Grundstücke, die innerhalb von 10 Jahren (bzw. 5 Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision) zu entwickeln sind, wird ein entsprechender Kaufrechtsvertrag vereinbart oder erlassen. Der Kaufrechtsvertrag kann umgehend oder mit der anstehenden Ortsplanungsrevision festgesetzt werden.

#### 6. Gebiete mit langfristigem Realisierungshorizont

Für Grundstücke, die innerhalb von 15 - 20 Jahren (bzw. 10 - 15 Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision) zu entwickeln sind, wird ein entsprechender Kaufrechtsvertrag vereinbart oder erlassen.

Der Kaufrechtsvertrag kann umgehend oder mit der anstehenden Ortsplanungsrevision festgesetzt werden.

## 7 Festsetzung und Ausübung des gesetzlichen Kaufrechts

"Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung." Mit einem Gemeinderatsbeschluss, der als Verfügung angefochten werden kann, ist es dem Einwohnergemeinderat möglich, das Kaufrecht für eine Parzelle zu fordern. Gegen den Beschluss kann der betroffene Grundeigentümer Beschwerde vor dem Regierungsrat erheben.

Der Beschluss des Einwohnergemeinderates basiert auf dem oben dargestellten Verfahren. Er enthält eine Interessenabwägung sowie Erläuterungen zum Kaufrecht. Der Kaufrechtsvertrag für die Parzelle wird mit dem Beschluss verabschiedet und dem Grundbuchamt zur Anmeldung eingereicht.

Fraglich ist, ob im Kaufrechtsvertrag bereits der Kaufpreis für die Parzelle genannt werden muss. Eventuell genügt der Verweis auf die Ermittlung des Kaufpreises im Fall der tatsächlichen Ausübung des Kaufrechts. Wird kein Preis festgelegt, muss dem Eigentümer die Möglichkeit eingeräumt werden, die Schätzung vor der Schätzungskommission anzufechten. Die Ausübung des Kaufrechts ist daher wiederum mit einem Beschluss des Einwohnergemeinderates zu erlassen.

Verfügt die Gemeinde über das (gesetzliche) Kaufrecht, hat sie dafür zu sorgen, dass das Grundstück "innert nützlicher Frist" der Bebauung zugeführt wird.

Innerhalb der gesetzten Fristen des Kaufrechtsvertrags kann die Gemeinde aufgefordert sein, einen Bauwilligen für das Grundstück zu finden.

## 8 Mögliche Hindernisse bei der Ausübung

### 8.1 Finanzkompetenzen der Gemeinde

Die Möglichkeit, das Kaufrecht an Dritte weiterzugeben, ist für die Umsetzung und die Zielerreichung äusserst wichtig. Es erübrigen sich damit Diskussionen zu Finanzkompetenzen der Gemeinden und es bedarf auch keiner Zustimmung durch den Souverän. Das Grundstück muss nicht in das Finanzvermögen der Gemeinde aufgenommen werden und es fliesst kein Geld der öffentlichen Hand.

Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, also das Eigentum übernehmen, stellen sich Fragen zur Finanzkompetenz:

Kauf- und Verkauf von Immobilien liegen bis zu einem bestimmten Betrag in der Kompetenz des Gemeinderates Fr. 500'000.-, Art. 16 Gemeindeordnung Sarnen). Dies im Rahmen des Voranschlags. Ist ein direkter Kauf und nachfolgender Weiterverkauf der Grundstücke vorgesehen, ist es fraglich, ob eine Kreditabstimmung notwendig ist, da ein Grundstück nur kurzfristig im Finanzvermögen der Gemeinde ist. Die Ausübung des Kaufrechts gilt nicht als Investition.

## 8.2 Konkurrierende Kaufrechte

Erfährt der Eigentümer von den Absichten der Gemeinde, könnte er ein konkurrierendes Kaufrecht oder Nutzungsrecht an dem Baugrundstück zugunsten einem Dritten anstreben. Um dies zu verhindern, müsste das gesetzliche Kaufrecht zeitnah nach dem ersten Gespräch mit den Grundeigentümern erlassen werden.

## 9 Bestehende vertragliche Kaufrechte

Mit der Ortsplanungsrevision 2012 wurde für die meisten der neu zur Bauzone zugeordneten Grundstücke Kaufrechtsverträge abgeschlossen. Die Kaufrechtsverträge wurden nach Beschluss der Stimmbevölkerung im November 2012 im Grundbuch eingetragen. Kaufrechtsverträge gelten für 10 Jahre.

Die Ortsplanungsrevision wurde am 1. April 2014 abschliessend durch den Regierungsrat genehmigt. Bei den meisten Grundstücken, über welche die Gemeinde ein vertragliches Kaufrecht verfügt, waren in einem ersten Schritt Quartierpläne zu erstellen.

Einige Kaufrechte werden ablaufen, bevor die Bebauung erstellt wird. Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über den Stand der Planung der betroffenen Gebiete:

Gebiet	Parzellen	Stand der Planung
<b>Geri Kägiswil</b>	div.	Quartierplan rechtsgültig, Baubewilligungen für ca. 80% erteilt
<b>Kernmatt</b>	704	Quartierplan rechtsgültig (2018), kein Kaufrecht über Parz. 4351 (armasuisse)
<b>Matte Bitzighofen</b>	4426	Quartierplan in Erarbeitung
<b>Feld</b>	234	Kaufrecht 2010 nicht im Grundbuch angemeldet (somit nicht auf Baurechtsparzellen)
<b>Hofmatt</b>	314	Studienauftrag in Arbeit, danach Umsetzung in Quartierplan
<b>Seeblickweg Ramersberg</b>	3435	Vorabklärung Baugesuch 2014, keine weiteren Massnahmen
<b>Rammelmeyer</b>	1570	Quartierplan in Erarbeitung
<b>Friedenfels</b>	1571, 1574	Quartierplan in Erarbeitung
<b>Mos Stalden</b>	2854	Quartierplan rechtsgültig, Baubewilligung 2018 erteilt, Teilweise im Bau

Wo nötig sind die Kaufrechte zu erneuern.