



Änderung des Raumplanungsgesetzes

Die Siedlungsfläche in der Schweiz nimmt laufend zu. Die Schweiz verbaut alle zwei Stunden eine Fläche so gross wie ein Fussballstadion. Dies wird möglich, indem man mehr Bauzonen schafft. Diese Entwicklung wollen das Parlament und der Bundesrat mit einer Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) einschränken. Die Änderung zielt darauf ab, weniger Kulturlächen zu überbauen und mehr Wohnraum in den bestehenden Zentren von Dörfern und Städten zu schaffen.

Ausgangslage

Im Jahr 2008 wurde die „Landschaftsinitiative“ eingereicht. Sie will der Zersiedelung entgegenwirken. Dieser Initiative haben der Bundesrat und das Parlament einen indirekten Gegenvorschlag („Änderung des Raumplanungsgesetzes“) gegenüber gestellt. Dieser wird in diesem Text erläutert. Daraufhin ist gegen diesen indirekten Gegenvorschlag das Referendum ergriffen worden. Deshalb wird nun darüber abgestimmt. Wenn das Stimmvolk die Vorlage annimmt, ziehen die Initianten der Landschaftsinitiative ihre Initiative zurück. Wird diese Vorlage abgelehnt, kann das Schweizer Stimmvolk zu einem späteren Zeitpunkt über die Landschaftsinitiative abstimmen.

Das geltende Raumplanungsgesetz des Bundes überlässt den Kantonen und Gemeinden grossen Spielraum im Bereich der Siedlungsentwicklung. Es bestehen lediglich allgemeine Zielvorgaben, um den Boden nachhaltig zu nutzen. In den Augen der Befürworter sind diese Vorgaben jedoch zu wenig verbindlich. Es gibt heute viele ungenutzte Bauzonen, die zu gross bemessen oder ganz unbebaut sind. Insgesamt sind ein Fünftel der bestehenden Bauzonen

in der Schweiz nicht überbaut. Aus diesem Grund wollen die Befürworter der Gesetzesänderung, dass der Bund verbindliche Voraussetzungen zur Schaffung von neuen Bauzonen festlegt.

Was wird geändert?

Das neue Gesetz schreibt klar das Ziel vor, vermehrt in bestehenden Siedlungsflächen zu bauen und Siedlungen so kompakter zu machen.

Neues Bauland zu schaffen wird schwieriger. Es soll nur so viel Land in Bauzonen umgezont werden dürfen, wie notwendig ist und innerhalb von 15 Jahren tatsächlich nachgefragt wird. Zudem müssen die Bauzonen zur Überbauung geeignet sein, die Verfügbarkeit muss sichergestellt sein und die Vorgaben des kantonalen Richtplans müssen umgesetzt werden. Zu gross bemessene Bauzonen müssen reduziert werden.

Gewinne des Eigentümers bei der Umzonung von Land werden neu in der ganzen Schweiz mindestens zu 20% versteuert (sog. „Mehrwertabgabe“). Dieser Betrag fällt an, wenn der Besitzer das Land verkauft oder überbaut. Die Einnahmen daraus kommen der Raumplanung zugute. Diese Mehrwertabgabe kann von einer späteren Grundsteuergewinnsteuer abgezogen werden.

Kantone können Besitzer von unbebauten Bauzonen zwingen, diese zu überbauen. Hierfür muss ein öffentliches Interesse bestehen. Um dies umzusetzen, können die Kantone bspw. eine Frist zur Überbauung setzen, eine Lenkungsabgabe erheben oder den Besitzer zwingen sein Bauland zu verkaufen (enteignen).

Kantonale Richtpläne sollen die Siedlungsentwicklung stärker steuern. Diese

Zusammenfassung

Ziel der Vorlage

Die Zersiedelung in der Schweiz soll bekämpft werden, indem vermehrt an zentralen Lagen gebaut wird. Dadurch soll mehr Kulturland erhalten bleiben.

Die wichtigsten Änderungen

Es wird schwieriger, neue Bauzonen zu schaffen. Bestehende Bauzonen müssen teilweise zurückgezont werden.

Gewinne durch Umzonungen werden zu mind. 20% versteuert.

Kantone müssen mehr Vorgaben des Bundes einhalten. Sie bekommen aber auch mehr Kompetenzen bei der Umsetzung der Ziele des Bundes.

Argumente der Befürworter

Das Kulturland werde geschützt. Denn man nutze bestehende Siedlungsflächen intensiver.

Die Infrastruktur könne effizienter bereitgestellt werden und die Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz steige.

Miet- und Bodenpreise würden durch die Änderung nicht ansteigen.

Argumente der Gegner

Die Miet- und Bodenpreise würden steigen, weil es weniger Bauland gebe.

Wegen mehr Bundesvorgaben werde der administrative Aufwand enorm ansteigen.

Die Kantone würden vom Bund bevormundet werden, der Föderalismus untergraben.

legen neu auch fest, wo und wie gross die Siedlungsflächen sein sollen. Zudem geben sie darüber Auskunft, wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt werden und wie die verdichtete Siedlungsentwicklung erreicht werden soll. Die Kantone haben fünf Jahre Zeit, die Richtpläne anzupassen. Der Bundesrat muss diese Anpassung ge-

nehmigen. Bis zu diesem Zeitpunkt, darf die Baufläche im betreffenden Kanton insgesamt nicht steigen.

Solaranlagen auf Dächern in Bau- oder Landwirtschaftszonen brauchen grundsätzlich keine Baubewilligung mehr. Nur in speziellen Fällen (bestimmte Gebäude, Standorte, etc.) ist eine Baubewilligung noch notwendig.

Auswirkungen

Bei einer Annahme der Vorlage, wird die Zersiedelung gebremst. Denn die Umzonung von Nichtbauzonen in Bauzonen untersteht strengeren Regeln.

Es wird vermehrt nach innen gebaut. Das heisst, dass die bestehenden Bauzonen intensiver genutzt werden. Somit wird die Siedlungsentwicklung nicht gestoppt, sondern in die bestehenden Zentren von Städten und Dörfern verlagert.

Übertrieben grosse oder raumplanerisch schlecht gewählte, unbebaute Bauzonen müssen in Nichtbauzonen zurückgezogen werden, wenn es der entsprechende kantonale Richtplan verlangt. Dadurch verliert das Land an Wert. Die Eigentümer des Landes werden für diesen Wertverlust vollständig mit Geld entschädigt.

Durch verdichtetes Bauen kann die Infrastruktur (ÖV, Leitungen, ...) besser ausgelastet werden. Somit kann die Bevölkerung effizienter versorgt werden, was die Kosten senkt. Wegen neuen Vorgaben von Seite des Bundes und einer stärker abgestimmten Raumplanungspolitik entsteht hingegen ein höherer Verwaltungsaufwand, was zu höheren Kosten führt.

Darüber hinaus sind die Kantone in ihrer Ausgestaltung der Raumplanung weniger selbstständig.

Es ist unklar, ob die Miet- und Bodenpreise steigen oder sinken werden. Es

hängt u.a. davon ab, wie viel Bauland im Moment in einer Region vorhanden ist. Generell sinken der Wert und damit der Preis des Bodens, wenn der Besitzer zur Überbauung gezwungen werden kann. Denn damit verliert er die Möglichkeit, das Land erst später zu überbauen.

Tendenziell werden die Preise an den zentralen Lagen steigen, weil es dort weniger Bauland geben wird. Im Gegenzug wird mehr Wohnraum an zentralen Lagen geschaffen, weshalb die Preise dort eher sinken werden. Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich aber an diese Preisänderungen anpassen. Das heisst, Land an zentralen Lagen wird beliebter. Dies wiederum sollte zu steigenden Preisen an zentralen Lagen führen. Ob das Bauland insgesamt ab- oder zunimmt, ist nicht klar. Die Kantone haben jedoch die Mittel, um mehr Bauland einzuzonen, wenn eine entsprechende Nachfrage besteht.

Argumente der Befürworter

Die Vorlage schütze das Kulturland, denn bestehende Siedlungsflächen würden intensiver genutzt werden. Somit gebe es auch in Zukunft noch genügend Grün- und Erholungsflächen.

Die Miet- und Bodenpreise würden nicht steigen, sondern unter Umständen sogar sinken. Erstens könne man dichter bauen. Zweitens könne man an guten Lagen, wo tatsächlich eine hohe Nachfrage besteht, immer noch ausreichend Bauland schaffen. Drittens könne man Bauland nicht mehr horten.

Die Mehrwertabgabe von 20% sei gerecht. Der Besitzer des Landes profitiere von einer Wertsteigerung seines Landes, ohne dafür etwas leisten zu müssen.

Durch ein verdichtetes Bauen werde die Schweiz wettbewerbsfähiger. Denn Unternehmen könnten auf gleichem Raum mehr Kunden erreichen.

Einfach erklärt

Bauzone

Bauzonen umfassen alle Gebiete, welche sich zur Überbauung eignen und entweder bereits überbaut sind oder in den nächsten 15 Jahren überbaut werden sollen.

Nichtbauzone

Nichtbauzonen sind das Gegenstück zu Bauzonen. Sie umfassen alle Gebiete, in denen nicht gebaut werden darf.

Kulturland

Mit Kulturland bezeichnet man die durch den Menschen geprägte Landschaft. In der Schweiz meint man damit oftmals Landwirtschaftsflächen.

Siedlungsfläche

Unter Siedlungsflächen versteht man Industrie-, Gewerbe- und Wohngebiete sowie öffentliche Plätze, Verkehrsflächen und Grünanlagen.

Argumente der Gegner

Die Miet- und Bodenpreise würden steigen, weil es weniger Bauzonen gebe.

Die Vorlage führe zu höheren Steuern. Einige Kantone müssten Bauland zurückzonen und deshalb die Besitzer dafür entschädigen. Weil die Mehrwertabgabe dazu nicht ausreiche, brauche es zusätzlich Geld. Die Rückzonungen würden zudem die Besitzer des Landes faktisch enteignen und zu Rechtsunsicherheiten führen.

Der Verwaltungsaufwand in Gemeinden und Kantonen würde steigen, weil es mehr Vorgaben vom Bund gebe. Dies müssten schlussendlich die Steuerzahler und die Mieter bezahlen.

Die Vorlage würde die Kantone bevormunden. Die Kantone seien für die Raumplanung zuständig. Sie und die Gemeinden fänden bessere Lösungen vor Ort als der Bund.

Literaturverzeichnis:

[Änderung des Raumplanungsgesetzes](#). *Revidierter Gesetzestext gemäss Vorlage*. Gefunden am 26.12.2012 unter <http://www.admin.ch/ch/d/ff/2012/5987.pdf>

[Botschaft des Bundesrates zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes](#). Gefunden am 26.12.2012 unter http://www.parlament.ch/d/suche/seiten/geschaefte.aspx?gesch_id=20100019

[Bundesamt für Raumentwicklung](#). *Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) und Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) zur Revision des Raumplanungsgesetzes*. Gefunden am 4.1.2013 unter <http://www.news.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/18120.pdf>

[Komitee „Ja zum Raumplanungsgesetz“](#). *Argumente*. Gefunden am 26.12.2012 unter www.ja-zum-raumplanungsgesetz.ch

[Raumplanungsgesetz \[RPG\]](#). *Gesetzestext*. Gefunden am 26.12.2012 unter <http://www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html>

[Referendumskomitee „Nein zur missratenen Revision des Raumplanungsgesetzes“](#). *Argumentarium*. Gefunden am 26.12.2012 unter www.rpg-revision-nein.ch/

[VLP Aspan](#). *Information*. Abgerufen am 4.1.2013 unter <http://www.vlp-aspan.ch/de>