

# Ja zur Schweiz – Ja zum Raumplanungsgesetz

---



Argumente für das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG)

## Die Zersiedelung schadet der Schweiz

- Die Siedlungsfläche in der Schweiz wächst in einem erschreckenden Tempo: Jährlich nimmt sie um 27 Quadratkilometer zu (Fläche Brienersee)<sup>1</sup>. Das hat nicht nur mit der Zunahme der Bevölkerung zu tun: Das Wachstum der Siedlungsfläche ist in den meisten Kantonen deutlich grösser als das Bevölkerungswachstum.
- Das fruchtbare Kulturland, die Grundlage der inländischen landwirtschaftlichen Produktion, nimmt laufend ab: Jahr für Jahr verschwinden 40 Quadratkilometer Landwirtschaftsland, oft fruchtbarste Böden (Fläche Bielersee)<sup>1</sup>.
- Unsere schönen Landschaften werden durch die Zersiedelung mehr und mehr entstellt. Die Attraktivität als Tourismusland sinkt.
- Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden immer mehr überbaut oder zerschnitten. Die Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen (Rote Listen) wird länger.
- Die Zersiedelung entwertet die Naherholungsräume für die Bevölkerung. Die Lebensqualität nimmt ab.
- Die Ausdehnung der Siedlungsfläche bürdet den Gemeinden und Kantonen immer höhere Kosten für die Infrastruktur (Strassen und Leitungen) auf. Die Kosten werden vor allem kommende Generationen zu bezahlen haben, wenn die Erneuerung dieser Milliarden teuren Infrastruktur nötig wird. auf.
- Die mit der Zersiedelung wachsenden Mobilitätsbedürfnisse bringen Strasse und Schiene täglich an den Rand des Verkehrskollapses.
- Die sinkende Lebensqualität und die Verkehrsprobleme verringern die Attraktivität des Landes als Wirtschaftsstandort.

Leider hat es das seit 1980 geltende Raumplanungsgesetz nicht geschafft, die Siedlungsentwicklung der Schweiz nachhaltig zu machen. Das Hauptproblem liegt beim mangelhaften Vollzug des Gesetzes. Offene Bestimmungen, fehlende Fristen und Sanktionsmöglichkeiten erleichterten es, das Recht „kreativ“ anzuwenden.

## **So darf es nicht mehr weitergehen!**

Durch eine Revision des Raumplanungsgesetzes muss der Vollzug in Zukunft gesichert und die Raumentwicklung der Schweiz auf den Pfad der Nachhaltigkeit gebracht werden.

Mit grosser Mehrheit und mit Stimmen aus allen Parteien hat das Bundesparlament am 15. Juni 2012 die Revision des Raumplanungsgesetzes beschlossen.

---

<sup>1</sup> Arealstatistik, ARE

## Das revidierte RPG

- ist eine stimmige und ausgewogene Antwort auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen der Schweizer Raumplanung.
- sichert die landschaftlichen Werte und damit das touristische Potenzial unseres Landes, aber auch die Lebensqualität in unseren Siedlungen, was einen unschätzbaren Standortvorteil bildet.
- sichert die Räume für die Bedürfnisse der Wirtschaft und für die landwirtschaftliche Produktion.
- ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung der Siedlungen und legt dabei den Schwerpunkt auf Nutzung bestehender Bauzonen und auf die Abstimmung mit dem Verkehr. Das führt zu mehr Effizienz bei den Infrastrukturen und zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens.
- präzisiert die Aufgaben für Bund, Kantone und Gemeinden, setzt Leitlinien, Anreize und Fristen und führt damit zu einem besseren Vollzug.
- regelt die Bereiche mit den grössten Vollzugsdefiziten in einer Weise, die machbar ist und den Kantonen und Gemeinden genügend Spielraum lässt. Es unterstützt diejenigen Kantone und Gemeinden, die das geltende Recht gewissenhaft vollziehen. Und es nimmt diejenigen Kantone in die Pflicht, welche in der Zielerreichung Lücken aufweisen.
- trägt der Kompetenzaufteilung zwischen Bund und Kantonen Rechnung, indem der Bund die strategischen Ziele definiert, die konkrete Umsetzung jedoch den Kantonen überlässt. Der Bund beschränkt sich auf die Kontrolle der Umsetzung und erhält bei Nichteinhaltung der Vorgaben die nötigen Kompetenzen zur Durchsetzung.
- ist der Gegenvorschlag von Bundesrat und Parlament zur populären Landschaftsinitiative, die zurückgezogen werden konnte. Der Rückzug wird allerdings nur rechtsgültig, wenn der Gegenvorschlag in Kraft tritt, d.h. wenn das Referendum gegen das RPG nicht zustande kommt oder wenn das Gesetz in der Volksabstimmung bestätigt wird.

## Hier setzt das revidierte RPG an

- Schutz des Kulturlandes (Art. 3 Abs. 2a, Art. 15 Abs. 2 und 3 Bst. b<sup>bis</sup>).
- Ausrichtung der Bauzonengrösse auf den Bedarf von 15 Jahren. Überdimensionierte Bauzonen müssen verkleinert werden (Art. 15). *Mehr lesen: Bauzonengrösse: Keine Reserven auf Vorrat!*
- Gerechtigkeit beim Ausgleich von Planungsmehrwerten (Abs. 5). *Mehr lesen: Gerechtigkeit für die Gewinner und Verlierer von Planungen!*
- Ausnutzung der bestehenden Siedlungsflächen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a<sup>bis</sup> und b, Art. 3 Abs. 3 Bst. a<sup>bis</sup>, Art. 8a Abs. 1 Bst. c, Art. 15 Abs. 3 Bst. b, Art. 15a). *Mehr lesen: Die vorhandene Siedlungsfläche besser ausnutzen!*
- Etappierung bei der Bauland-Erschliessung (Art. 19 Abs. 2)
- Stärkung der Richtplanung der Kantone: präzisere Anforderungen an deren Inhalt im Bereich Siedlung (Art. 8a und Art. 37b Abs. 1-3), Richtplaneintrag für Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Art. 8 Abs. 2)
- Erleichterter Bau von Solaranlagen auf Gebäudedächern (Art. 18a)

November 2012

# Die vorhandene Siedlungsfläche besser ausnutzen!

---

## Fakten

Ein bedeutender Teil der Schweizer Bauzonen ist unüberbaut, schlecht ausgenutzt oder liegt brach.

- Die leerstehenden Bauzonen überstiegen 2007 die Nachfrage an Bauland bis ins Jahr 2030 um 40 bis 95 Prozent<sup>1</sup>!
- Die bereits bebauten Gebiete sind schlecht ausgenutzt: Die Hälfte der Baulandnachfrage bis 2030 könnte mit den geltenden Bauvorschriften auf den bereits bebauten Parzellen abgedeckt werden<sup>1</sup> (z.B. durch Anbauten, Aufstockung oder Ersatzneubauten).
- Viel Bauland an guter Lage wird gehortet und steht nicht zur Verfügung.
- Auf Industrie- und Bahnarealen stehen Gebäude und Anlagen, die nicht mehr benutzt werden<sup>2</sup>. Viele ehemalige Industrieareale wurden in den letzten Jahren zeitgemäss neu überbaut (Zürich West, Sihlcity Zürich, Sulzer Areal Winterthur, ABB-Areal in Baden, von Roll Areal Bern, Stücki-Areal in Basel, Selve-Areal in Thun etc.). In den Industriearealen gibt es nochmals Platz für die ganze Stadt Genf.
- Ebenerdige Parkplätze um Einkaufszentren, Industriegebäude, Talstationen von Sportbahnen, Sportanlagen, Erholungsanlagen etc. bedecken gesamtschweizerisch mehr als 50 Quadratkilometer Land (Fläche Thunersee).

Die Reserven innerhalb der Bauzonen überstiegen den Baulandbedarf bis 2030 um das Doppelte bis Zweieinhalbfache (unüberbaute und unternutzte Parzellen)<sup>1</sup>! Trotz allem war es bis anhin einfacher, neues Land einzuzonen, wenn Bauland benötigt wurde, statt die vorhandenen Baugebiete besser zu nutzen.

Das führt dazu, dass die Siedlungen an den Rändern weiter wachsen, während die Zentren vernachlässigt werden. Diese Entwicklung verschwendet nicht nur den Boden und beeinträchtigt das Ortsbild, sie schadet auch den Geschäften im Ortskern.

## Das revidierte RPG

- bringt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.
- stellt die Nutzung der vorhandenen Reserven vor den Verschleiss von wertvollem Kulturland.
- stellt Innenentwicklung vor Aussenentwicklung.
- fördert die Erneuerung bestehender Siedlungen.
- fördert die Revitalisierung vernachlässigter Ortskerne und Altstädte.
- bringt damit mehr Leben in die Zentren der Dörfer und Städte.
- fördert die Bautätigkeit in den vorhandenen Bauzonen und sorgt dafür, dass diese tatsächlich genutzt werden.

---

<sup>1</sup> Bauzonen Schweiz – Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz? Expertenbericht, 10. Oktober 2008

<sup>2</sup> Die brachliegende Schweiz - Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen (ARE/BAFU, 2004)

Die Kantone und die Gemeinden sorgen gemeinsam dafür, dass die bestehenden Bauzonen tatsächlich überbaut werden. Sie können dazu Fristen setzen und Massnahmen festlegen, wenn das öffentliche Interesse an einer baulichen Nutzung des Grundstücks überwiegt. Als Beispiel einer Massnahme sind Landumlegungen erwähnt. Verschiedene Kantone verfügen heute schon über Instrumente, um die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (AG, AR, FR, NE, OW, VD).

Neue Bauzonen werden nur noch bewilligt, wenn das Land verfügbar ist und voraussichtlich innert 15 Jahren überbaut wird. Bauzonen auf Vorrat sollen nicht mehr möglich sein.

#### **Potenzial in den bestehenden Bauzonen**

- Der Kanton Zürich weist aus, dass in den überbauten Bauzonen lediglich 64% der rechtlich zulässigen Nutzung ausgeschöpft werden, im Kanton Aargau wird von 60% ausgegangen<sup>3</sup>.
- Die Ergebnisse des Projekts «Raum+ St. Gallen» zeigen, dass auf den vorhandenen Siedlungsflächenreserven (ohne Nachverdichtungspotenziale) knapp das Doppelte der bis ins Jahr 2035 erwarteten zusätzlichen Einwohner Platz finden könnte<sup>4</sup>.
- Eine genaue Analyse der Baureserven im Dorf Mandach (AG) hat gezeigt, dass in der Dorfzone mit gegenwärtig 179 Bewohnern ein Wohnflächenpotenzial für 219 zusätzliche Bewohner vorhanden ist. Die Einwohnerzahl liesse sich mehr als verdoppeln, „ohne alles vollzustellen und die Häuser vollzustopfen<sup>5</sup>“, d.h. ohne dass der Dorfcharakter ändert oder die Lebensqualität leidet.
- 

November 2012

<sup>3</sup> Nutzungsreserven im Bestand. Konzeptstudie Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008)

<sup>4</sup> Raum+ St. Gallen. Ergebnisbericht Flächenpotenzialanalyse für den Kanton St.Gallen 2011. Amt für Wirtschaft und Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St.Gallen

<sup>5</sup> Aargauer Zeitung, 7. Mai 2011

# Bauzonengrösse: Keine Reserven auf Vorrat!

---

## Fakten

Das RPG verlangt seit mehr als dreissig Jahren, dass die Bauzonen auf den Bedarf von 15 Jahren ausgerichtet sind. Dieser Zeithorizont ist sinnvoll, weil damit jederzeit ausreichend Baulandreserven zur Verfügung stehen, die Reserven aber gleichzeitig nicht zu gross sind. Übergrosse Bauzonen führen zur Verschwendung von Bauland, da es zu einer zerstreuten Bauweise führt oder nur punktuell gebraucht wird. Ein Übermass an Bauzonen um die Siedlungen herum ist ein Anreiz für den Bau auf der grünen Wiese und für die Vernachlässigung der Ortskerne. Nebst dem Bodenverschleiss führt dies zu hohen Kosten für Infrastrukturen (Strassen und Leitungen) sowie zu Problemen mit der Verkehrserschliessung.

Einige Kantone halten sich in der Praxis an die vernünftigen Vorgaben der Bauzonen-Dimensionierung. Viele Kantone und Gemeinden verstossen hingegen teilweise massiv gegen die 15-Jahres-Regel. Auf Gemeindeebene sind die Vollzugsmängel teilweise so eklatant, dass von „Vollzugsverweigerung“ gesprochen werden muss<sup>1</sup>. In diesen Fällen wäre die Verkleinerung der Bauzonen längstens Pflicht, wird allerdings selten befolgt. Die Bauzonengrösse ist der Bereich in der Schweizer Raumplanung mit dem bedeutendsten Vollzugsdefizit<sup>2</sup>.

Die Bauzonenreserven sind zu gross und oft am falschen Ort<sup>3</sup>: Sie liegen an Orten mit geringer Nachfrage und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlecht oder gar nicht erschlossen<sup>4</sup>.

## Das revidierte RPG

- führt das bewährte Prinzip der Ausrichtung auf den Bedarf von 15 Jahren fort.
- stärkt endlich den Vollzug der Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung.
- verlangt explizit die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen.
- behebt das grösste Defizit der Schweizer Raumplanung.

Bund und Kantone legen gemeinsam die Richtlinien zur Ermittlung des Bedarfs an Bauzonen fest. Die Kantone zeigen in ihren Richtplänen innert 5 Jahren auf, wie sie die Anpassung der Bauzonen an den Bedarf erreichen wollen. Die Gemeinden passen in den kommenden Nutzungsplanungen die Bauzonen an. Dabei ist eine regionale Betrachtung Pflicht. Wo Bauzonen verkleinert werden, wird der Eigentümer aufgrund der Eigentumsgarantie entschädigt. Für die Entschädigungen stehen die Mittel der Mehrwertabschöpfung zur Verfügung (s. *Gerechtigkeit für die Gewinner und Verlierer von Planungen!*). Wenn diese Mittel nicht ausreichen, müssen Kantone und Gemeinden auf andere Mittel zurückgreifen. Wo die Bauzonen unter dem Bedarf von 15 Jahren liegen, können sie vergrössert werden. Zuerst muss aber das Potenzial in den bestehenden Bauzonen ausgeschöpft werden.

---

<sup>1</sup> Zu diesem Schluss musste das Bundesgericht diverse Male gelangen. Beispiele: Bundesgerichtsentscheid 1C\_35/2011, 1C\_173/2011 vom 29. August 2011, Bundesgerichtsentscheid 1C\_361/2011 vom 28. Juni 2012.

<sup>2</sup> Kantonsmonitoring: Raumplanung zwischen Vorgabe und Vollzug. Avenir Suisse, Zürich 2010.

<sup>3</sup> Medienmitteilung ARE, 23.10.2008

<sup>4</sup> Bauzonenstatistik Schweiz 2007. Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2008 / Bauzonen Schweiz – Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz? Expertenbericht, 10. Oktober 2008

### **Pflicht zur Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen: Eine neue Spielregel?**

Nein. Das RPG hält seit 1980 fest, dass Bauzonen das Land umfassen, das weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15). Daraus folgt, dass alle Bauzonen, die nicht weitgehend überbaut sind oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden, eigentlich keine Bauzonen sind. Sie müssten folglich ausgezont werden. Bundesgerichtsentscheide bestätigen dies.

Viele Kantone und Gemeinden haben diese Pflicht längstens erfüllt: Die Gemeinde Köniz (BE) beispielsweise hat zwischen 1973 und 1994 350 ha Bauland ausgezont. Die Bevölkerungszahl ist trotzdem stark gewachsen. Der Kanton Graubünden hat in den 80er- und 90er-Jahren 1000 Hektaren Bauland ausgezont.

Viele Gemeinden weisen Bauzonen auf, welche den Bedarf von 15 Jahren um das Doppelte und mehr übersteigen. Wenn das revidierte RPG nun die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen explizit verlangt, ist dies keine neue Regel, sondern nur ein Mittel, um die Anwendung einer seit über 30 Jahren geltenden Vorschrift endlich einzufordern.

### **Verteuert die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen das Bauland?**

Nein, die Bestimmungen im Raumplanungsgesetz verursachen keine Verteuerung. Sie können sogar preisdämpfend wirken.

Der Preis von Bauland wird bestimmt durch die Lage und die Nutzungsmöglichkeiten des Terrains. Entsprechend ist der Bodenpreis an gesuchten Lagen immer hoch, unabhängig davon, wie viel Bauzonenreserven an weniger nachgefragten Lagen vorhanden sind. Wo eine hohe Nachfrage herrscht, sind die Reserven jedoch kaum höher als der Bedarf der kommenden 15 Jahre. Daher wird es an diesen Lagen auch nicht zu Bauzonen-Verkleinerungen kommen. Weil der Bedarf der kommenden 15 Jahre immer vorhanden bleibt, führt das RPG auch nicht zu zusätzlichen Verknappungen. Es bleibt also immer eine grosszügige Reserve vorhanden. Eine Verknappung tritt nicht ein. Wo der Bedarf ausgewiesen ist, kann neue Bauzone geschaffen werden.

Zudem bewirken die neuen Bestimmungen gegen die Hortung von Bauland, dass mehr Bauland an gesuchten Lagen mobilisiert wird. Angebotserhöhungen an guten Lagen wirken sich preisdämpfend aus!

Rechtswidrig überdimensionierte Bauzonen gibt es vor allem in Gebieten mit schwächerer Nachfrage, die ein tieferes Preisniveau aufweisen. Da auch dort trotz Verkleinerung der übergrossen Reserven stets der Bedarf der kommenden 15 Jahre abgedeckt ist, bleiben die Bodenpreise unbeeindruckt. Wenn Bauzonen überdimensioniert bleiben, führt dies zu ineffizienter Nutzung und zu einem unnötigen Verschleiss der knappen Ressource Boden.

### **Geht das RPG als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative über diese hinaus?**

Nein. Die Landschaftsinitiative ([www.landschaftsinitiative.ch](http://www.landschaftsinitiative.ch)) friert den aktuellen Zustand der Bauzonen nicht ein und verbietet neue Bauzonen nicht. Sie verlangt aber, dass die Summe der Schweizer Bauzonen während 20 Jahren nicht wachsen darf. Das heisst, Einzonungen und Auszonungen müssen sich über 20 Jahre die Waage halten. Dieses Ziel kann auf zwei Arten erreicht werden: Es kann für jede einzelne Neueinzonung eine Kompensation geleistet werden. (Diese Variante wurde bei der Erarbeitung des Gegenvorschlags geprüft, fand aber im Parlament keine Mehrheit.) Oder die bestehenden überdimensionierten Bauzonen werden gesamthaft soweit reduziert, dass gleichzeitige und späte Neueinzonungen möglich sind, ohne die ursprüngliche Gesamtfläche zu vergrössern. Diese Variante hat sich im Gegenvorschlag durchgesetzt.

November 2012

# Gerechtigkeit für die Gewinner und Verlierer von Planungen!

---

Wenn eine Nutzungsplan-Revision aus Landwirtschaftsland Bauzonen macht, steigt der Preis des betreffenden Landes über Nacht von 10 Franken je Quadratmeter auf mehrere Hunderte bis Tausende Franken. Welche Grundeigentümer zu Bauland kommen und welche nicht, entscheidet die Gemeinde. Gesamtschweizerisch sind es jedes Jahr etwa 2 Milliarden Franken Planungsmehrwert, die so durch Planungsentscheide der Gemeinden, ohne Leistung des Grundeigentümers, entstehen<sup>1</sup>.

## Das regelt das revidierte RPG

- Das revidierte RPG verpflichtet alle Kantone, mindestens 20% der Mehrwerte, welche durch Einzonungen entstehen, abzuschöpfen. Die Kantone können diesen Satz erhöhen und auf kantonaler Basis eine Abschöpfung der Mehrwerte auch bei Um- und Aufzonungen einführen.
- Der Ertrag der Mehrwertabgabe ist zweckgebunden für die Entschädigung von Auszonungen oder für den Erhalt des Kulturlandes, der Schonung der Landschaft oder die Steigerung der Siedlungsqualität einzusetzen.
- Die Mehrwertabgabe ist keine neue Steuer. Sie reduziert den Gewinn, der beim Verkauf des Bodens gemacht wird. Da der Grossteil des Gewinns beim Grundeigentümer verbleibt, bleibt der Anreiz bestehen, das Bauland als solches zu nutzen oder zu verkaufen.
- Das revidierte RPG legt fest, dass die bezahlte Mehrwertabgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer vom Gewinn in Abzug zu bringen ist. Der Mehrwert wird also nur einmal abgeschöpft. Im Gegensatz zur Grundstückgewinnsteuer, die in den meisten Kantonen degressiv gestaltet ist (mit der Dauer des Besitzstandes abnimmt), ist die Verwendung der Mehrwertabgabe zweckgebunden.
- Die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe entsprechen dem Vorschlag der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK).

## Die Mehrwertabgabe im revidierten RPG ist

- **sinnvoll:** Die öffentliche Hand erhält die Finanzmittel, um Auszonungen zu entschädigen, Kulturland zu erhalten, den Siedlungsraum aufzuwerten.
- **gerecht:** Einzonungen beruhen auf einem Entscheid der Gemeinde. Der Grundeigentümer bekommt einen enormen Mehrwert, ohne dass er etwas dafür tut. Daher ist es gerecht, dass die öffentliche Hand einen Teil des Mehrwerts für raumplanerische Zwecke einsetzen kann.
- **logisch:** Bei Auszonungen müssen die Eigentümer für die Planungsnachteile aufgrund der Eigentumsgarantie voll entschädigt werden. Das ist bereits so festgelegt. Die Abschöpfung der Planungsvorteile ist das logische Gegenstück dazu.

---

<sup>1</sup> Konzepte zur Bauzonenverkleinerung. Abklärung der monetären Folgen und der Wirksamkeit von vier verschiedenen Konzepten. Schlussbericht zuhanden des ARE im Auftrag der UREK-N. B,S,S 2011

### **Verteuert die Mehrwertabgabe das Bauland?**

Nein. Ein einfaches Beispiel illustriert das:

Hans gewinnt im Lotto ein Auto im Wert von 100'000 Fr. Dem Steueramt muss er 20'000 Fr. (20%) Lotteriesteuer entrichten. Hans möchte das gewonnene Auto verkaufen. Wird er einen Käufer finden, der ihm für das Auto 120'000 Fr. bezahlt, weil Hans 20'000 Fr. Steuern entrichtet hat? Nein. Er wird das Auto zu 100'000 Fr. verkaufen können, demselben Preis, zu welchem das Auto vom Händler auch angeboten wird. Unter dem Strich verbleibt Hans ein schöner Gewinn von 80'000 Fr.

Analog verhält es sich mit der Mehrwertabgabe bei Einzonungen. Die Einzonung entspricht dem Lottogewinn, die Mehrwertabgabe entspricht der Lotteriesteuer. Weil genügend Bauland vorhanden ist, das nicht neu eingezont worden ist, steigt der Preis des Baulandes durch die Mehrwertabgabe nicht. Ein Teil des Gewinns fließt aber an die öffentliche Hand, die das Geld zweckgebunden für Leistungen der Allgemeinheit einsetzen kann.

### **Ist die Mehrwertabgabe eine neue Erfindung?**

Nein. Das RPG verlangt von den Kantonen seit seinem Inkrafttreten im Jahr 1980, im kantonalen Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungs-Vor- und Nachteile zu regeln.

- Die Kantone BS, NE und neu GE und TG haben dies gemacht, indem sie eine Mehrwertabgabe eingeführt haben. (TG: Gutgeheissen von 2/3 der Bevölkerung.)
- In den Kantonen TI und SG bestehen zurzeit Gesetzesentwürfe zur Einführung einer Mehrwertabgabe.
- Die Kantone GR, BE, OW und GL kennen die Möglichkeit der vertraglichen Mehrwertabschöpfung in den Gemeinden.
- Der Kanton VD gibt das Gesetz den Gemeinden die Möglichkeit, eine Infrastrukturabgabe einzuführen.

Die restlichen Kantone kennen bisher noch keine Regelung, sondern begnügen sich mit einer Grundstücksgewinnsteuer, die bei Neueinzonungen oft nur bescheidene Beträge abschöpft.

Seit 2012 existiert übrigens auch in Österreich eine Mehrwertabgabe ("Widmungsabgabe") im Bundesrecht.

November 2012

# Antworten auf Argumente gegen das Raumplanungsgesetz

---

## **Argument „Nein zu höheren Bodenpreisen und einer Verteuerung des Wohnens“**

Die Bestimmungen im Raumplanungsgesetz verursachen keine Verteuerung der Bodenpreise und des Wohnens. Sie können sogar preisdämpfend wirken.

Der Preis von Bauland wird bestimmt durch die Lage und die Nutzungsmöglichkeiten des Terrains. Entsprechend ist der Bodenpreis an gesuchten Lagen immer hoch, unabhängig davon, wie viel Bauzonenreserven an weniger nachgefragten Lagen vorhanden sind. Wo eine hohe Nachfrage herrscht, sind die Reserven jedoch kaum höher als der Bedarf der kommenden 15 Jahre. Daher wird es an diesen Lagen auch nicht zu Bauzonenverkleinerungen kommen. Weil der Bedarf der kommenden 15 Jahre immer vorhanden bleibt, führt das RPG auch nicht zu zusätzlichen Verknappungen. Es bleibt also immer eine grosszügige Reserve vorhanden. Eine Verknappung tritt nicht ein. Wo der Bedarf ausgewiesen ist, kann neue Bauzone geschaffen werden.

Zudem bewirken die neuen Bestimmungen gegen die Hortung von Bauland, dass mehr Bauland an gesuchten Lagen mobilisiert wird. Angebotserhöhungen an guten Lagen wirken sich preisdämpfend aus!

Rechtswidrig überdimensionierte Bauzonen gibt es vor allem in Gebieten mit schwächerer Nachfrage, die ein tieferes Preisniveau aufweisen. Da auch dort trotz Verkleinerung der übergrossen Reserven stets der Bedarf der kommenden 15 Jahre abgedeckt ist, bleiben die Bodenpreise unbeeindruckt. Wenn Bauzonen überdimensioniert bleiben, führt dies zu ineffizienter Nutzung und zu einem unnötigen Verschleiss der knappen Ressource Boden.

## **Argument „Nein zu weiteren Eingriffen in die Eigentumsfreiheit“**

Es ist sinnvoll, dass eingezontes Bauland tatsächlich innert einer angemessenen Frist überbaut wird. Alles andere führt zu unnötigen neuen Einzonungen trotz grossen leeren Reserven und zu künstlicher Verknappung und Verteuerung des Bodens durch spekulative Baulandhortung. Bauland, das ohne guten Grund gehortet wird, soll im Sinne der Allgemeinheit dem dafür vorgesehenen Zweck zugeführt werden. Die Kantone sind frei in der Wahl ihrer Mittel. Eine Frist zur Überbauung kann als letztes der gewählten Mittel eingesetzt werden.

Baulandhortung entzieht dem Markt Bauland an gesuchten Lagen und treibt damit den Bodenpreis in die Höhe. Die Bekämpfung der Baulandhortung ist somit ein wirksames Mittel zur Reduktion der Baulandpreise in den teuren Lagen.

Unerschlossenes Bauland in Lagen ohne Bedarf in den kommenden 15 Jahren soll im Interesse der Allgemeinheit der Landwirtschaft zurückgegeben werden. Das sichert der Landwirtschaft Produktionsfläche, reduziert die Zersiedelung und spart den Gemeinden und Kantonen Infrastrukturkosten.

### **Argument „Nein zu neuen oder höheren Steuern, Gebühren und Abgaben“**

Die Mehrwertabgabe ist keine neue Steuer. Sie reduziert den Gewinn, der beim Verkauf des Bodens gemacht wird. Ein Grossteil des Gewinns verbleibt beim Grundeigentümer. Der Mehrwert von neu eingezontem Boden stammt nicht aus einer Leistung des Eigentümers, sondern aus einem Beschluss der Gemeinde. In elf Kantonen gibt es bereits positive Erfahrungen mit der Mehrwertabschöpfung oder eine solche ist bereits geplant.

Die bezahlte Mehrwertabgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer vom Gewinn in Abzug zu bringen. Der Mehrwert wird also nur einmal abgeschöpft.

Bei Auszonungen müssen die Eigentümer für die Planungsnachteile aufgrund der Eigentumsgarantie voll entschädigt werden. Das ist bereits so festgelegt. Die Abschöpfung der Planungsvorteile ist das logische Gegenstück dazu.

### **Argument „Nein zu mehr Bürokratie und komplizierten Verfahren“**

Das revidierte Raumplanungsgesetz bringt nicht zusätzliche Bürokratie. Da es keine grundlegend neue Instrumente einführt, sondern die seit langem bekannten und vertrauten Instrumente verwendet und bekannte Bestimmungen deutlicher fasst, knüpft es an die Abläufe der Kantone und Gemeinden an. Viele Gemeinden und Kantone haben bereits positive Erfahrungen mit den Instrumenten. Die notwendigen Verwaltungsstellen sind in den Kantonen vorhanden.

Die Instrumente Richtplan und Nutzungsplan, welche die Siedlungsfläche beziehungsweise die Bauzonen definieren, gibt es bereits in allen Kantonen und Gemeinden. Deren Überarbeitung erfolgt so oder so periodisch. Die neuen Bestimmungen zur Dimensionierung der Siedlungsfläche und Bauzonengrösse müssen bei der nächsten Revision berücksichtigt werden.

Bei der Abschöpfung der Planungsmehrwerte sind die Kantone flexibel. In elf Kantonen gibt es bereits positive Erfahrungen mit der Mehrwertabschöpfung oder eine solche ist bereits geplant. Die Kantone können auf bestehende Instrumente zurückgreifen.

### **Argument „Nein zur Bevormundung der Kantone“**

Das revidierte Raumplanungsgesetz ändert nichts an der Kompetenzordnung zwischen Bund und Kantonen. Es übernimmt die bewährten Instrumente und präzisiert sie, wo die Praxis Bedarf aufgezeigt hat. Die Bestimmungen des Bundes bleiben aber offen formuliert, es liegt an den Kantonen, die Details nach ihren Bedürfnissen zu regeln.

Die Richtpläne der Kantone sind offen für die Eigenheiten der Kantone und reflektieren deren Unterschiede.

Die Regelungen im revidierten Raumplanungsgesetz entsprechen den Vorschlägen der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK). Diese hat die Revision massgeblich beeinflusst.

November 2012