



26. November 2018

---

## Zersiedelungsinitiative

### Faktenblatt: Gute Beispiele der Richtplanumsetzung

---

**Mit der Revision des Raumplanungsgesetz RPG beschloss das Volk, dass Bauzonen nur noch dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen dürfen. Zu grosse Bauzonen müssen verkleinert werden. Zudem müssen brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in den Bauzonen besser genutzt werden. Die Kantone sind daran, die strengeren Vorgaben umzusetzen. Dazu müssen sie ihre Richtpläne anpassen und vom Bund bis spätestens Ende April 2019 genehmigen lassen. Die Arbeiten laufen auf Hochdruck. Sie zeigen, dass damit die Zersiedelung gebremst werden kann.**

Die Kantone sind mit Hochdruck daran, die strengeren Vorgaben umzusetzen. Dazu müssen sie die Richtpläne anpassen und vom Bundesrat bis spätestens am 30. April 2019 genehmigen lassen. Nach diesem Datum dürfen sie keine neuen Bauzonen schaffen, solange ihr Richtplan vom Bundesrat nicht genehmigt ist.

Das Raumplanungsgesetz gibt im Sinne einer Mindestregelung vor, was im kantonalen Richtplan zu klären ist und die Raumplanungsverordnung enthält die wichtigsten Aufträge, die der Kanton im Richtplan zur korrekten Festlegung der Bauzonen-Grösse erteilen muss.

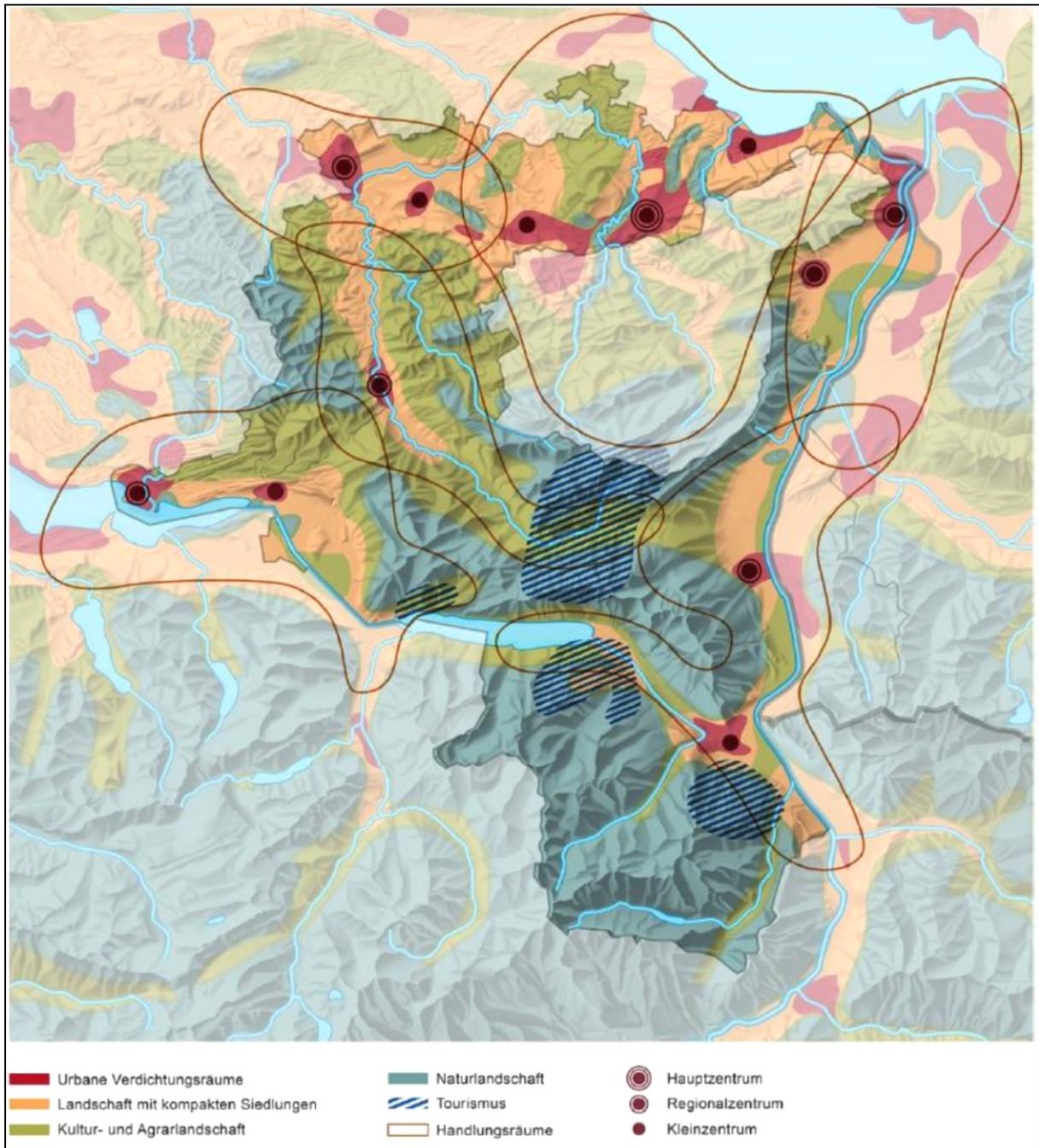
### Raumentwicklungsstrategie

Die Kantone müssen im Richtplan darlegen, wie sie sich entwickeln wollen und dazu das erwartete Wachstum im Kantonsgebiet räumlich verteilen. Die meisten Kantone entscheiden sich dabei für eine quantitative Verteilung – und unterscheiden zwischen urbanen und peripheren Gebieten.

So sollen in **Zürich** 80 Prozent des Wachstums in «Stadtlandschaften» und «urbanen Wohnlandschaften» stattfinden und 20 Prozent in den restlichen Räumen. **Luzern** und **Bern** sehen 75 Prozent des Wachstums in den Zentren und Agglomerationen und 25 Prozent in den ländlichen Gebieten vor.

Andere Kantone unterscheiden drei Kategorien, so zum Beispiel der Kanton **St. Gallen**:

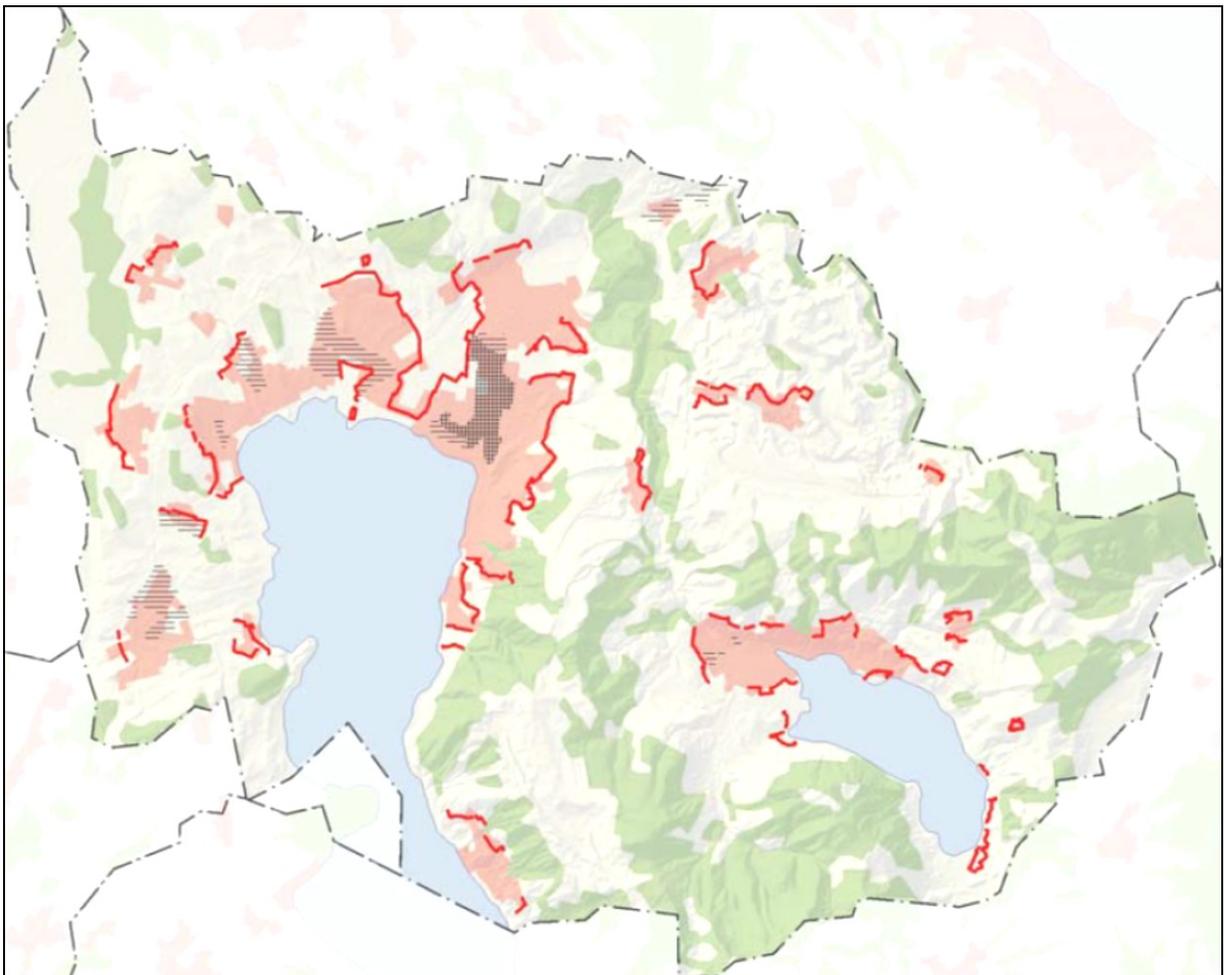
### Beispiel Richtplan Kanton St. Gallen: Raumentwicklungsstrategie



Das Bevölkerungswachstum soll zu 65% im urbanen Raum, zu 33 % in der Landschaft mit kompakten Siedlungen und zu 2% in der Kultur- und Agrarlandschaft stattfinden.

Der Kanton **Zug** hat im Richtplan festgelegt, wo vorhandene Siedlungsflächen besser genutzt werden sollen (Verdichtungsgebiete). Dies ist zum Beispiel möglich, indem bestehende Häuser aufgestockt oder brachliegende Industrieflächen umgenutzt werden.

**Beispiel Richtplan Kanton Zug: Detailkarte zur Raumentwicklungsstrategie; Verdichtungsgebiete (schwarz schraffiert), Siedlungsbegrenzungslinie (rot)**



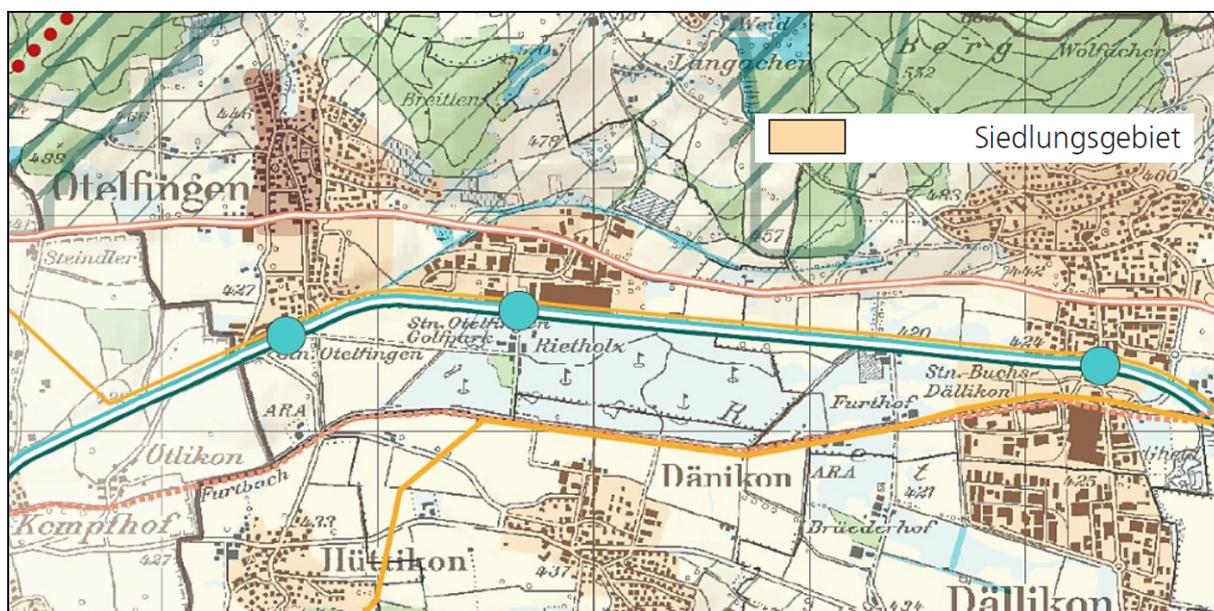
### **Festlegung des Siedlungsgebiets**

Im Richtplan müssen die Kantone aufzeigen, wie gross das Siedlungsgebiet insgesamt und seine räumliche Verteilung für die Zeit ist, die für einen Richtplan gilt (20–25 Jahre). Mit den Festlegungen zum Siedlungsgebiet gibt der Richtplan den Rahmen vor, wie neue Bauzonen räumlich anzuordnen sind, wie noch nicht überbaute Bauzonen umgelagert werden sollen, und – sofern Handlungsbedarf besteht – wo Auszonungen erfolgen sollen und wie diese zu etappieren sind.

Der Kanton **Zürich** sowie die städtischen Kantone **Basel-Stadt** und **Genf** aber auch der Kanton **Schwyz** nehmen im Richtplan die räumliche Verteilung der Siedlungsflächen vorweg und machen konkrete Angaben, wo neue Bauzonen entstehen dürfen.

Der Kanton **Zürich** macht klare Festlegungen zur Begrenzung des Siedlungsgebiets im Richtplan. Hierzu hat der Kanton sein Siedlungsgebiet umfassend überprüft und gegenüber dem Richtplan aus dem Jahr 1996 flächenmässig kaum vergrössert – dies trotz der erwarteten starken Bevölkerungsentwicklung.

### Beispiel Richtplan Kanton Zürich: abschliessende Festlegung des Siedlungsgebiets



Das Siedlungsgebiet kann auch mit einer Höchstzahl festgelegt werden. Der Kanton **Solothurn** setzt neu auf diese Obergrenze für das Siedlungsgebiet (9'027 ha). Grundlage dafür bilden die bestehenden Bauzonen und Reservezonen (Nichtbauzonen). Neue Einzonungen sind somit in Zukunft nur noch vereinzelt möglich. Die Gemeinden werden so noch mehr dazu angehalten, kompakter innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zu bauen. Der Richtplan enthält zudem den Auftrag, die Reservezonen zu überprüfen und grossmehrheitlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen, da die Reservezonen-Flächen heute grösstenteils ungünstig liegen und sich nicht mehr für Einzonungen eignen.

## Grösse der Bauzonen

Bauzonen dürfen gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz nur noch dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Zu grosse Bauzonen müssen verkleinert werden. So lässt sich Landwirtschaftsland zurückgewinnen. Basis für die Ermittlung der korrekten Grösse der Bauzonen ist die erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung. Die sich abzeichnende **Auslastung** wird ins Verhältnis gesetzt zur **Kapazität** der Bauzonen: Wo eine geringe Auslastung absehbar ist und grosse Bauzonen-Kapazitäten bestehen, werden Rückzonungen fällig – und wo eine hohe Auslastung zu erwarten ist und die Bauzonen-Kapazität bereits voll ausgeschöpft ist, sind Einzonungen möglich. Grundsätzlich sollte die kantonale Auslastung in jedem Kanton mindestens 100 Prozent betragen.

Der Kanton **Bern** hat für das Siedlungsgebiet und für die in den nächsten 15 Jahren möglichen Einzonungen jeweils eine quantitative Obergrenze für den gesamten Kanton im Richtplan festgelegt. Allerdings konnte der Bundesrat in seiner Genehmigung des Richtplans die vorgesehenen Berner Einzonungen nur soweit zustimmen, als der Kanton in der Lage ist, den von der Raumplanungsverordnung vorgegebenen Auslastungsgrad von 100 Prozent seiner Bauzonen weiterhin sicherzustellen. Deshalb musste der Kanton bereits nach zwei Jahre dem Bund Bericht erstatten über seine Erhebungen zu den Baulandreserven und zum Verdichtungspotenzial sowie zur Umsetzung der Richtplanvorgaben in den Regionen und in den Gemeinden.

### Auszonungen zur Kompensation von Neueinzonungen

Kantone mit zu grossen Bauzonen müssen Neueinzonungen grundsätzlich kompensieren. Das erfolgt mit Rückzonungen andernorts. Im Kanton **Uri** sind bei Gemeinden mit einer sehr tiefen Auslastung Einzonungen nur mit einer Überkompensation möglich — die ausgezonte Fläche muss bis zu drei Mal so gross sein wie die Einzonung. Neben den Einzonungen müssen auch Umzonungen von bestehenden, unüberbauten Gewerbebezonen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen kompensiert werden. Die Kompensation kann auch durch einen überkommunalen Bauzonentransfer sichergestellt werden.

Auch im Kanton **Appenzell Innerrhoden** sind die bestehenden Bauzonen zu gross. Die Gemeinden erhalten vom Kanton im Richtplan deshalb den Auftrag, ihre Nutzungsplanung bis 2022 an die neuen Vorgaben zum Bauzonenbedarf anzupassen und wo nötig Auszonungen zu prüfen. Für Einzonungen legt der Richtplan zudem eine Kompensationspflicht fest. Zusätzlich zur vorgesehenen Kompensation verlangte der Bundesrat in der Genehmigung des Richtplans, dass erst dann eingezont wird, wenn das Verdichtungspotenzial weitgehend ausgeschöpft ist, und neu eingezonte Flächen bodensparend und effizient genutzt werden.

### Dichtevorgaben bei Neueinzonungen

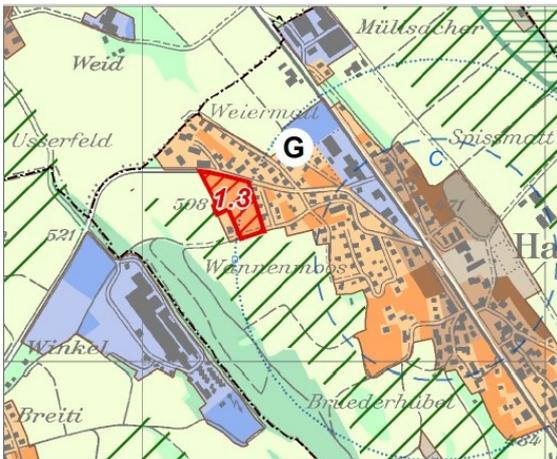
Die Kantone **Bern**, **Solothurn**, **St.Gallen** und **Schwyz** arbeiten mit Vorgaben, um vorhandene Siedlungsflächen besser zu nutzen (Dichtenachweise). Je nach Richtplan müssen vorhandene Siedlungsgebiete aktiviert werden, bevor neu eingezont werden darf.

### Vorgaben für Rückzonung

Der Kanton **Aargau** hat die Gebiete, welche sich für eine Auszonung eignen, in einer Teilkarte festgesetzt. Diese Angaben zeigen parzellengenau, wo in welcher Gemeinde Grundstücke zurückgezont werden müssen (gesamthaft ca. 17,1 ha). Erfolgt die Auszonung der Bauzonen nicht zeitgerecht, legt der Regierungsrat dem Grossen Rat eine Vorlage zur Überführung dieser Flächen in eine geeignete Nichtbauzone vor (in der Regel Landwirtschaftszone).

### Beispiel Richtplan Kanton Aargau: Teilkarte Reduktion Siedlungsgebiet (Gemeinde Hallwil)

Karte mit Orientierungsinhalt (unverbindlich)

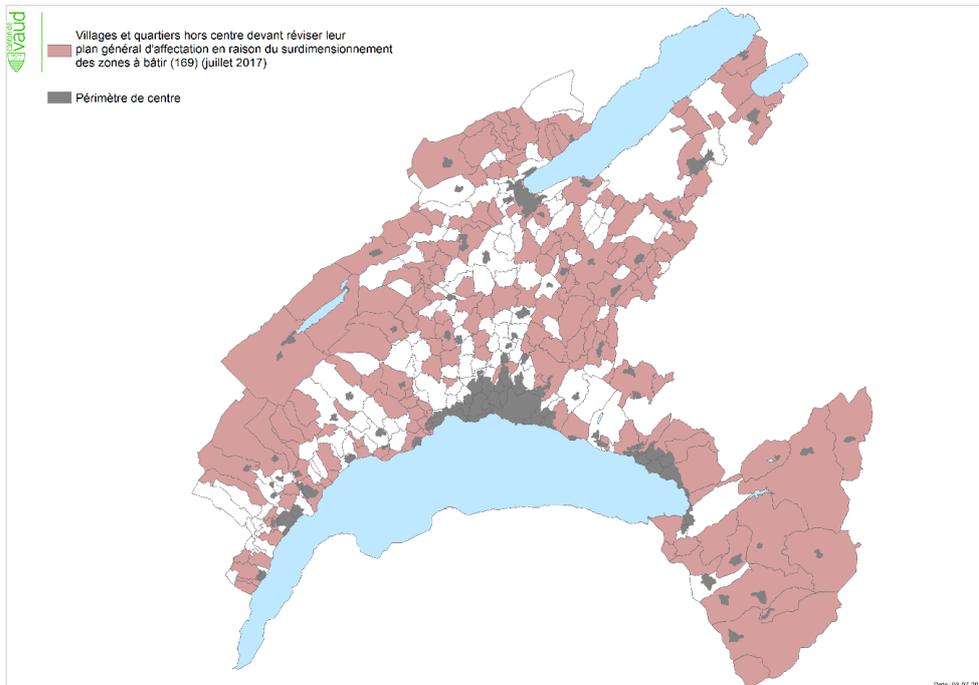


Änderung in der Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)



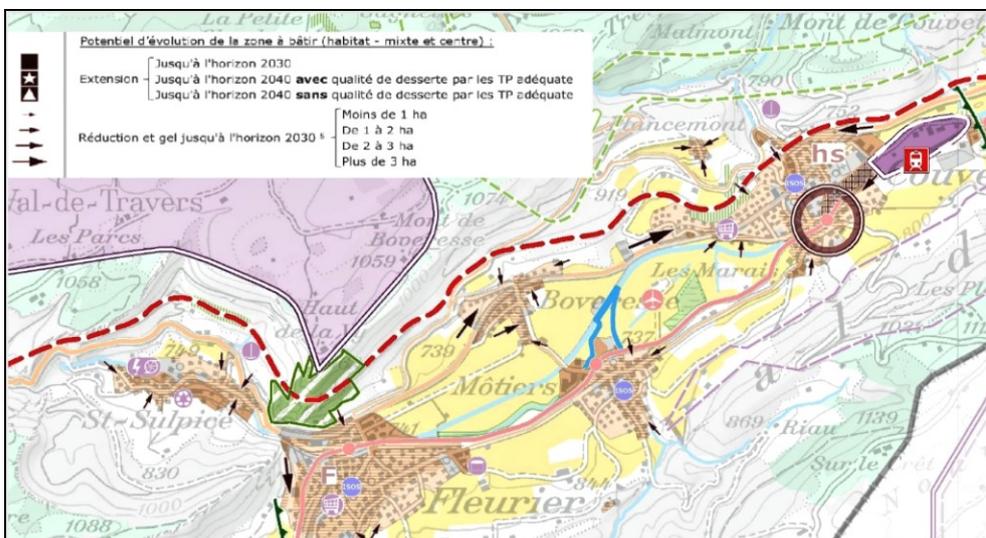
Im Kanton **Waadt** müssen mehr als die Hälfte der Gemeinden ihre Bauzonen verkleinern:

### Beispiel Kanton Waadt: Gemeinden mit Auszonungsbedarf



Ebenfalls zu grosse Bauzonen hat der Kanton **Neuenburg**. Der Staatsrat hat darum im Richtplan festgelegt, dass in der Region Val-de-Travers bis Ende 2018 rund 61 Hektaren Bauzonen mithilfe von kommunalen Planungszonen « eingefroren » werden müssen – mit dem Ziel, die Bauzonen bis 2023 gesamthaft über 40 ha im Rahmen von Ortsplanungsrevisi-onen zu reduzieren.

### Beispiel Richtplanentwurf Kanton Neuenburg: Karte mit Bauzonenreduktion (verortete Pfeile mit Reduktionsgrößen)



## Siedlungsentwicklung nach innen

Vorhandene Siedlungsflächen können besser genutzt werden, indem z.B. bestehende Häuser aufgestockt, auf Grundstücken mehr Wohnfläche zugelassen oder brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen bebaut werden. Viele Kantone machen den Gemeinden dazu spezielle Vorgaben. Verlangt werden dazu zum Beispiel kommunale Siedlungsleitbilder (z.B. die Kantone **Luzern** und **Uri**) oder kommunale Richtpläne (z.B. **Schwyz** und **Appenzell Auser rhoden**). Diese müssen die Innenentwicklung, Siedlungsverdichtung und Siedlungserneuerung regeln. Ergänzend zu den Dichtevorgaben bei Neueinzonungen geben einige Kantone zudem Zielwerte für Siedlungsdichten vor, die in den bestehenden Bauzonen erreicht werden sollen.

Der Kanton **Appenzell Auser rhoden** verknüpft die Dichtevorgaben mit den kommunalen Richtplänen: Jede Gemeinde muss innert 5 Jahren den kommunalen Richtplan mit einem Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung ergänzen. Die Gemeinden mit Zentrumsfunktion müssen aufzeigen, wie sie eine Erhöhung der Nutzungsdichte von durchschnittlich 10 % erreichen können. Kommen sie dieser Vorgabe innerhalb der geforderten Frist nicht nach, sind weder Einzonungen noch Änderungen an der Nutzungsplanung möglich.

Im **Genfer** Richtplan werden jeder Dichtekategorie minimale Nutzungsziffern zugeteilt.

### Beispiel Richtplan Kanton Genf: Karte der Verdichtung

