

## Wirksam gegen Zersiedelung

### Standpunkt der Kantone zum indirekten Gegenvorschlag RPG

Sehr geehrte Damen und HerrenStänderätin-  
nen und Ständeräte, Nationalrätinnen und Nati-  
onalräte

Sehr geehrter Herr Präsident [aNR Robert  
Keller, bauenschweiz]

Sehr geehrte Behördenvertreter, sehr geehrte  
Gäste

Vielleicht geht es Ihnen auch so: Wenn wir  
durch die Schweiz fahren, bekommen wir  
manchmal das Gefühl, dass gegen die Zersie-  
delung etwas getan werden sollte. Eine Initiati-  
ve zum Schutz der Landschaft hat für viele,  
zumindest auf den ersten Blick, etwas Sympa-  
thisches. Auf den zweiten Blick sieht es etwas  
anders aus.

Der indirekte Gegenvorschlag ist die Antwort  
auf die Landschaftsinitiative. Das Bundesamt  
für Raumentwicklung hat die Bau-, Planungs-  
und Umweltdirektoren-Konferenz intensiv in die  
Gesetzesarbeiten einbezogen. Die Kantone  
stehen hinter diesem Entwurf.

Warum?

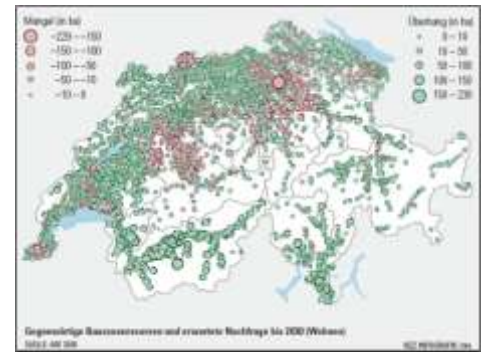


Zunächst einmal: Die fortschreitende Zersiedelung ist ein Problem, dagegen müssen wir etwas tun. Diese Zielsetzung ist für die Landschaftsinitiative und den Gegenvorschlag die Gleiche.

Das 20-jährige Bauzonenmoratorium der Landschaftsinitiative ist keine gute Lösung. Mit der Rasermähermethode werden überall die Bauzonen eingefroren, ungeachtet der jeweiligen Situation. Sie sehen es auf der Graphik: Dort (grün), wo es heute überdimensionierte Bauzonen hat, wird dieser Zustand geschützt, und dort (rot), wo es zu wenig hat, ist keine Erweiterung möglich. **Damit werden die raumplanerischen Sünden der Vergangenheit noch belohnt und gute Raumordnungspolitik wird bestraft.** Die Entwicklung in dynamischen Gebieten wird gebremst. Die Standortattraktivität für Investoren sinkt, Entwicklungen, Arbeitsplätze gestoppt. Dies können wir uns nicht leisten!

Auch ist es falsch, eine Verfassungsänderung vorzunehmen und zulasten der Kantone eine Kompetenzverschiebung auf den Bund zu erwirken. **Raumplanung geschieht von unten nach oben**, meine Damen und Herren! (Und nicht von oben nach unten).

Und noch etwas: Was meinen Sie, was geschieht mit den Bodenpreisen in Ballungsräumen, wenn keine Entwicklungen möglich sind? Die Preise werden sehr hoch, ansässige Leute haben kaum mehr die Chance, ein Grundstück zu erwerben.



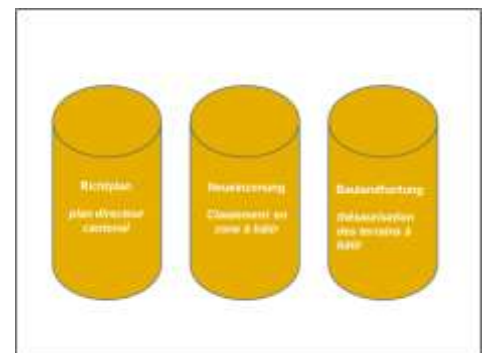
Unterschätzen Sie die Landschaftsinitiative nicht! Um sie zu bekämpfen, braucht es aber eine glaubhafte Antwort. Denn es ist leider so: In der Vergangenheit haben die Kantone bei der Raumplanung ihre Hausaufgaben nicht gemacht. Deshalb braucht es einen griffigen Gegenvorschlag. Wir, die Kantone werden in die Pflicht genommen, und wir stehen dahinter. Denn es ist richtig, das Siedlungsgebiet sorgfältig zu planen, an strategisch wichtigen Orten wie bei Bahnhöfen oder Autobahnanschlüssen Neubauten zu fördern und Neueinzonungen dort wo nötig vorzunehmen.

Der Entwurf zum Raumplanungsgesetz sorgt für dynamische, lebendige Räume und ist wirksam gegen die Zersiedelung. Im Einzelnen sieht es so aus:

Der **Grundsatz Trennung von Baugebiet zu Nichtbaugebiet** wird ausdrücklich festgehalten.

Bund, Kantone und Gemeinden werden zu **Planungszielen** verpflichtet: Mit Massnahmen der Raumplanung dafür zu sorgen, dass die **Siedlungsentwicklung nach innen** gelenkt und kompakte Siedlungen geschaffen werden. Wohn- und Arbeitsgebiete sollen gut durch das öffentliche Verkehrsnetz erschlossen und brachliegende Flächen in Bauzonen besser genutzt werden. Bei der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird den unterschiedlichen Regionen Rechnung getragen, das ist ja nicht überall gleich gut möglich.

Zentral sind die Regeln über den Richtplan, die Neueinzonung und die Baulandhortung.



## Der Gegenvorschlag basiert auf diesen 3 Pfeilern.

- Erstens: Es gibt neue Regeln über den Mindestinhalt von Richtplänen, was der Richtplan konkret im Bereich Siedlung aufzeigen muss.
- Zweitens: Für die Zuweisung von neuen Bauzonen müssen die inneren Reserven ausgeschöpft sein.
- Und drittens: Die Kantone treffen Massnahmen, um das Bauland seiner Bestimmung zuzuführen. Das kann beispielsweise durch Landumlegungen erfolgen oder die Anordnung einer Überbauungsfrist.

Diese 3 Pfeiler bilden ein Gesamtsystem. Damit können wir wirksam gegen die Zersiedelung vorgehen.

Die Kantone werden diese Massnahmen rasch umsetzen: **Innert fünf Jahren** müssen sie ihre Richtpläne anpassen, bis dahin darf die Gesamtfläche der Bauzonen nicht vergrössert werden. Es ist ein kleines Moratorium.

Lassen Sie mich die einzelnen Pfeiler kurz ausführen:

Die Vorlage enthält in den Artikeln 8 und 8a klare inhaltlichen Vorgaben für die **Richtplanung** der Kantone, damit die Siedlungsentwicklung besser gesteuert wird: Der Richtplan ist ein Instrument zur Koordination und Steuerung der gesamten räumlichen Entwicklung. Der Richtplan kann seine Aufgaben nur dann optimal erfüllen, wenn die raumwirksamen Tätigkeiten



konsequent aufeinander und auf klare Entwicklungsabsichten des Kantons abgestimmt werden.

**Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt** wie Einkaufszentren oder kantonale Arbeitsplatzgebiete müssen im Richtplan vorgesehen sein. Es sind Voraussetzungen für Siedlungserneuerungen und Umnutzungen zu schaffen. Die kantonalen Richtpläne müssen fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes angepasst werden. Die neuen Richtplanvorgaben dürften Kantonen, die schon bisher eine eher strenge Einzonungspolitik verfolgten, keine grossen Probleme bereiten. Kantone mit klar überdimensionierten Bauzonen werden sich hingegen anstrengen müssen.

Art. 8a führt näher aus, was die kantonalen **Richtpläne mindestens aufzeigen** müssen. Damit zeigen die Kantone, wie sie ihre Verantwortung im Bereich Siedlung konkret wahrnehmen. Die Richtpläne sollen Aussagen zur Grösse und Verteilung der **Siedlungsflächen** enthalten. Auf diese Weise sollen die Entwicklungsvorstellungen konkretisiert werden. Zudem hat der Kanton aufzuzeigen, wie er **Siedlung und Verkehr** abstimmt und welche Massnahmen er zur **Siedlungsentwicklung nach innen** und zur **Siedlungserneuerung** trifft. Wichtig dabei ist, dass Massnahmen zur Verdichtung nicht zulasten der Wohnqualität gehen. Weiter soll der Kanton aufzeigen, mit welchen Massnahmen er sicherstellen will, dass die **Bauzonen Artikel 15 entsprechen**. Artikel 15 regelt die Anforderungen an Bauzonen. Die Bauzonen sind heute vielerorts überdimensioniert, das heisst sie werden in den nächsten 15 Jahren

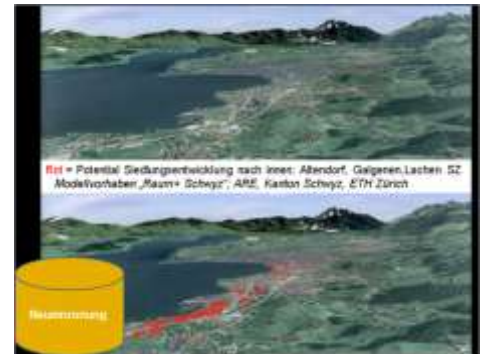
voraussichtlich – unter Berücksichtigung der inneren Reserven – nicht benötigt, erschlossen und überbaut werden. Da wird es zu Auszonen kommen.

**Zum 2. Pfeiler:** Für **Neueinzonungen** gelten strengere Massstäbe, geregelt in Art. 15 Abs. 3. Land kann nur dann neu der Bauzone zugewiesen werden, wenn

- a. es sich zur Überbauung eignet;
- b. es auch dann, wenn die inneren Nutzungsreserven in bestehenden Bauzonen konsequent mobilisiert werden, voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. seine Verfügbarkeit rechtlich gesichert ist;
- d. und wenn damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Das ist eine ganz wichtige Bestimmung gegen die Zersiedelung. Künftig sollen Neueinzonungen nur noch zulässig sein, wenn bei **konsequenter Mobilisierung innerer Nutzungsreserven** trotzdem noch ein Bedarf besteht. Was heisst das? Zu den inneren Nutzungsreserven gehören beispielsweise Industriebrachen. Nicht als Nutzungsreserven gelten unüberbaute Flächen mit einer klaren Funktion wie Grünflächen, Spielplätze usw.

Die ETH, der Kanton Schwyz und das ARE haben anhand von konkreten Beispielen untersucht, wo **Potential für Siedlungsentwicklung**



**nach innen** ist. Sehen Sie die Folie: Sie können sich ein Bild machen, dass da einiges vorhanden ist. Die roten Gebäude sind potentielle Nutzungen, ohne dass die Siedlungsfläche ausgedehnt wird.

Es ist aber klar, dass nicht sämtliche Potentiale voll ausgenutzt werden können, schon gar nicht innerhalb von 15 Jahren. In der Botschaft wird ausdrücklich anerkannt, dass zum Beispiel **Gewerbe- und Industriebetriebe eine Baulandreserve** für spätere Betriebsentwicklungen halten können. Das macht Sinn. Es muss ein guter Teil, aber nicht alles verfügbar gemacht werden, damit Neueinzonungen möglich sind.

**Zum 3. Pfeiler.** Sie sehen auf dem Bild die Zürcher Gemeinde **Bubikon**. Ein grosses **unüberbautes Grundstück liegt an bestens erschlossener Lage**. Es liegt direkt beim Bahnhof, und die Erschliessungskosten sind für das Gemeinwesen deutlich kleiner, als wenn die Siedlungsfläche gegen aussen vergrössert wird. Hier setzt die Revision mit den Regeln über die Baulandhortung an. Es liegt im öffentlichen Interesse, auch aus Kostengründen, dass derartige Flächen genutzt werden. Und eine dynamische Entwicklung ist möglich: Wenn die inneren Reserven ausgeschöpft sind, kann Land neu der Bauzone zugewiesen werden.



Die ursprünglichen Ideen des ARE gingen zu weit. Beim Thema **Baulandhortung** waren deshalb Korrekturen nötig. Ursprünglich wollte der Bund selber detaillierte Massnahmen vorschreiben. Stein des Anstosses ist die Bauverpflichtung. **Da hat die BPUK viel erreicht und**

**wir sind zu einer ausgewogenen Lösung gekommen:** Die Kantone müssen Massnahmen gegen die Baulandhortung treffen, aber die Kantone sagen mit welchen Massnahmen: Das kann durch Landumlegung erfolgen, durch verwaltungsrechtliche Verträge usw.

Die Kantone müssen in ihrer Gesetzgebung eine Pflicht für die Überbauung eines Grundstücks vorsehen. Darin regeln die Kantone die Voraussetzungen aber selber, sie können dies sehr einschränken und nur als ultima ratio vorsehen. **So ist es möglich und sinnvoll, die Baupflicht nur auf spekulative Baulandhortung zu beschränken.** Hingegen trifft es nicht z.B. einen Erben, der unbebautes Land erb und mit der Überbauung warten will oder muss, oder ein Unternehmen, das die Arrondierung zunächst freihalten und ev. später mit einem Erweiterungsbau versehen will. Wichtig ist, dass es keine direkt anwendbare Bundesregel gibt. Wir wollen aber noch weiter gehen und haben in der Anhörung vor der UREK S vom 26. April **beantragt**, dass es eine **KANN-Vorschrift** sein soll, die Kantone also nicht dazu gezwungen werden.

Am Anfang habe ich die Frage gestellt, wie die Kantone wirksam gegen die Zersiedelung vorgehen möchten.

Wir lehnen die Landschaftsinitiative ab. Falls diese Initiative angenommen wird, kommt es zu einem **Bauboom an den unmöglichsten Standorten**. Neben dem Schaden für die Landschaft kommen immense Erschliessungskosten auf die Allgemeinheit zu. Und umgekehrt



wird in dynamischen Räumen die **Entwicklung verunmöglicht**.

Unsere Antwort ist ein griffiger Gegenvorschlag mit Biss. **Die Siedlungsentwicklung findet an den strategisch richtigen Orten statt.** Die Siedlungsentwicklung wird nach innen gelenkt und kompakte Siedlungen können geschaffen werden. Brachliegende Flächen in Bauzonen können besser genutzt werden.

Die Kantone waren bei der Ausarbeitung dabei und stehen hinter dem Gesetzesentwurf. Es liegt ein durchdachtes **Gesamtsystem** gegen die Zersiedelung vor. Die Bestimmungen greifen ineinander und sind kohärent.

**Ziehen Sie der Vorlage nicht die Zähne!**

Ich bin überzeugt: Wir können es uns nicht leisten, dass die Landschaftsinitiative angenommen wird. Und wir wollen gegen die Zersiedelung vorgehen. Unterstützen Sie den griffigen Gegenvorschlag mit Biss.

Da es nun bald tatsächlich etwas Feines zum Beissen gibt, möchte ich nicht länger referieren, sondern auch noch Zeit für die Diskussion lassen.

Vielen Dank.

