

Raumplanungsgesetz (RPG)

Ausgangslage

Nach wie vor werden Immobilien oftmals auf noch nicht bebauten Grundstücken gebaut. Die Ausweitung der Siedlungsgebiete weitet den Bodenverbrauch aus, gefährdet die landschaftliche Vielfalt und bringt hohe Infrastrukturkosten mit sich. In der Schweiz besteht weitgehender Konsens: Die Zersiedelung muss gesteuert, der Bodenverbrauch verlangsamt und die Siedlungsentwicklung koordiniert, geordnet und mittels Verdichtung verbessert werden.

- Das war das Kernanliegen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG), welches seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist: Die Priorität liegt auf der Begrenzung der Siedlungsentwicklung und der Verdichtung bestehender Bauzonen. Die nationale Raumplanungsgesetzgebung wurde damit klar verschärft.
- In der laufenden Umsetzung des revidierten RPGs,

müssen die Kantone innerhalb von fünf Jahren neue RPG-konforme Richtpläne festlegen, welche mit den Nachbarkantonen abzugleichen sind. Die Kantone sind bei der zukünftigen Einzonung von Bauland eingeschränkt, etliche müssen zu grosse Baulandreserven zurückzonen. Neu ist eine Mehrwertabgabe von mindestens 20% für Wertsteigerungen durch Neueinzonungen zu erheben.

- Bis vor kurzem lag die Raumplanung vor allem in den Händen der Kantone. Mit dem neuen Raumplanungsgesetz hat der Bund seine Rolle stark ausgebaut. Neu müssen die Kantone eine koordinierte Raumplanung auf Basis von Bevölkerungsprognosen sicherstellen – und allenfalls Bauland zurückzonen.
- Der VIS unterstützt die Kernanliegen der baulichen Verdichtung und des Stopps der Zersiedelung. Allenfalls sind weitere Anreize zur Verdichtung zu schaffen.

Analyse

Ohne Anpassung der Bauordnungen und Anreize zur Verdichtung führt das neue RPG zu höheren Immobilienpreisen

- Falls das neue Raumplanungsgesetz sein Ziel erreicht und zu einer Beschränkung der Baulandreserven führt, resultiert daraus unvermeidlich eine Verknappung des Baulandes. Eine solche wird sich in höheren Bodenpreisen, Mieten und generell höheren Immobilienpreisen manifestieren. Wie stark dieser Effekt ausfällt, hängt von der zweiten Komponente dieses Regulierungspakets ab: der Lockerung der Maximalintensität von Überbauungen (d. h. der maximal erlaubten Dichte in Quadratmeter Geschossfläche oder Volumen pro Qua-

dratmeter Boden) und der Erhöhung der vorgeschriebenen Mindestdichte.

- Falls eine Verdichtung auf bereits überbautem Land insbesondere in den Zentren erfolgt, könnte die Steigerung der Geschossflächenmieten und -preise moderat ausfallen. Allerdings besteht hier das Problem, dass lokale Bau- und Zonenordnungen einer solchen Verdichtung oft im Wege stehen. Ohne Anpassungen bei diesen, wird sich die neue Raumplanungsgesetzgebung vor allem in einer Verteuerung von Immobilien niederschlagen.

Position des Verbandes

Keine weiteren gesetzlichen Einschränkungen in der Raumplanung

Entsprechend gilt es, in der Raumplanung die Kräfte auf die Umsetzung der Revision im Siedlungsbereich zu konzentrieren. Die geforderte Verdichtung beim Bauen nach innen stellt Planungsbehörden sowie Bauherren, Investoren und die Wirtschaft vor enorme Herausforderungen.

- Die zweite Etappe der Revision des RPG sollte auf wenige zentrale Bereiche – etwa das Bauen ausserhalb der Bauzone und eine griffige Umsetzung – beschränkt

werden. Die seitens Mieterorganisationen vorgebrachte Forderung etwa, die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sei als Zielsetzung in der Raumplanung festzuschreiben, ist nicht sachgerecht. Auch die von den Jungen Grünen lancierte sogenannte «Zersiedelungsinitiative» wählt den falschen Ansatz: Sie würde die Bautätigkeit in der Schweiz blockieren. Beide Anliegen würden sich preistreibend auf den Immobilienmarkt auswirken.

Fazit

Verdichtung und Innovation

- **Verdichtetes Bauen** in den Zentren wirkt der Zersiedelung entgegen und kann einen dämpfenden Effekt auf die Immobilienpreise haben. Zudem wird der Pendlerverkehr reduziert, weil Wohn- und Arbeitsort näher beieinander liegen.
- Die Wohndichte in der Schweiz ist im internationalen Vergleich bescheiden. Um dieses Potential zu nutzen, sind die **Bauvorschriften** bei Grenz- und Gebäudeabständen, Höhenbeschränkungen und Geschossezahlen sowie den Ausnutzungsziffern zu flexibilisieren.
- In urbanen Zentren muss die **Ausnutzungsziffer** substanziell erhöht werden, um eine höhere Dichte zu ermöglichen. Die Umnutzung von Leerbestand an Büro- und Gewerbeflächen für den Bau von Wohnungen sollte einfacher möglich sein. Beschattungsverbote sind zu lockern resp. aufzuheben.
- Auch bei der **Renovierung und Sanierung** sind **Anreize** zur Verdichtung bestehender Gebäude zu schaffen. Die Möglichkeit von Ersatzneubauten muss aber ebenfalls in Betracht gezogen werden. Nicht jeder Altbau kann sinnvoll energetisch saniert werden. Ein Rückbau und anschliessendes Neubauen kann die sinnvollere und nachhaltigere Lösung sein.
- Mit Blick auf die Akzeptanz in der Bevölkerung setzt sich der VIS dafür ein, durch eine hohe architektonische Qualität bei der Verdichtung die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern, statt diese zu beeinträchtigen.
- Durch weniger starke Regulierung des Mietmarkts würden Angebot und Nachfrage besser spielen, wodurch die heute starke Wohnflächennachfrage bedient würde. Dies könnte zusätzlichem Siedlungsdruck entgegenwirken.

Die im VIS organisierten Unternehmen sind wichtige Partner im Bereich der Entwicklung des verdichteten Bauens in den Städten und Agglomerationen.

