

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern  
per Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 08.09.2021

### **Stellungnahme zur Teilrevision Raumplanungsgesetz (2. Etappe mit Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative)**

Sehr geehrte Damen und Herren Ständeräte  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur 2. Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, wie sie die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) des Ständerates vorschlägt.

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien.

#### **Ausgangslage**

Die Weiterentwicklung des Raumplanungsgesetzes und die rasche Etablierung von Rechtssicherheit in diesem Bereich sind für die Kantone und Gemeinden wie für die Immobilienbranche zentral. Der Bundesrat hat im Oktober 2018 die Botschaft für die zweite Etappe zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes («RPG II») vorgelegt. Die daran anknüpfende Vorlage der UREK-S Vorlage nimmt zentrale und mehrheitsfähige Vorschläge auf. Sie fokussiert dabei auf die unterschiedlichen Situationen, welche die Kantone in Raumplanungsfragen haben. Die Vorlage soll gleichzeitig indirekter Gegenvorschlag zur eidgenössischen Volksinitiative «Gegen die Verbauung unserer Landschaft (Landschaftsinitiative)» werden.

Die Mitglieder des Verbandes Immobilien Schweiz sind von den vorgesehenen Bestimmungen des RPG II nicht oder nur in Ausnahmefällen betroffen, da sie grösstenteils innerhalb des Siedlungsgebietes investieren. Als Verband der Schweizer Immobilieninvestoren äussern wir uns deshalb nur zu ausgewählten Aspekten der Vorlage.

#### **Generelle Position**

Wir unterstützen den Entscheid der UREK-S, der Landschaftsinitiative einen soliden Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Die mit der Volksinitiative geforderte Plafonierung von Gebäuden und der von ihnen beanspruchten Fläche missachtet massiv die Interessen im ländlichen Raum. Eine zeitgemässe Entwicklung im Bereich der Landwirtschaft und des

Tourismus, aber auch bei bestandesgeschützten Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen würde damit verhindert. Dies ist unter allen Umständen zu verhindern.

Der VIS befürwortet zudem den Versuch einer Flexibilisierung des Bauens ausserhalb der Bauzone zu Gunsten der daran interessierten Kantone. Damit wird die grundsätzliche Planungskompetenz der Kantone (Art. 75 Abs. 1 BV) respektiert. Die Erfahrungen zeigen, dass es unumgänglich ist, den verschiedenen Voraussetzungen in den einzelnen Kantonen Rechnung zu tragen.

Der Vorschlag der UREK-S, für den Rückbau in Nichtbaugebieten auf Anreize zu setzen, erscheint sinnvoll.

### **Bemerkungen zu einzelnen Artikeln**

In den Details beschränken wir unsere Ausführungen auf eine Bestimmung:

#### **Artikel 8c**

Dieser Artikel erlaubt es den Kantonen, ausserhalb der Bauzone spezielle Entwicklungszonen für nicht zonenkonforme Nutzungen zu schaffen. Dies betrifft insbesondere auch touristische Einrichtungen. Gemäss dem erläuternden Bericht müssen für eine Mehrnutzung «substanzielle Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen» sichergestellt werden, welche die Gesamtsituation im betreffenden Planungsraum hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Raumplanung verbessern.

Der Artikel lässt offen, was unter «substanziellen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen» zu verstehen ist. Dies könnte zu Auslegungs- und damit auch zu Vollzugsproblemen führen. Grundsätzlich ist für Immobilieninvestorinnen und -investoren zentral, dass die Rahmenbedingungen klar sind und dass die erforderlichen Kompensationsmassnahmen in einem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen einer Investition stehen.

Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen und den Einbezug unserer Überlegungen.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



**Bettina Mutter**

Geschäftsführerin VIS