Sperrfrist 7. August 2007 12.00 Uhr

Positionspapier Raumplanung und Bodenrecht

Ausgangslage

Die demographische Entwicklung, Verkehrsströme, die Landwirtschaftspolitik, Umweltschutzbestimmungen und regionalpolitische Fragen haben einen direkten Einfluss auf die Raumentwicklung. Deren Veränderungen führten in den letzten Jahren zu zahlreichen neuen Gesetzen und Revisionen, etwa im Bereich Umwelt- und Gewässerschutz, Verkehr, Land- und Forstwirtschaft, Natur- und Heimatschutz, Energie etc – aber auch im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG). Eine regional und fachlich breit abgestützte Arbeitsgruppe des HEV Schweiz hat daher Raumplanung und Bodenrecht einmal einer Gesamtschau unterzogen. Deren Schlussbericht hält die aus Sicht des Hauseigentümerverbandes wichtigen Eckpunkte und Stossrichtungen fest, welche hier in kürzester Form zusammengefasst sind.

Position HEV Schweiz

- Der geltende Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet wird vom HEV mitgetragen**.** Der Trennung ist durch konsequente Planung auf allen Ebenen verstärkt Nachachtung zu verschaffen.

- Im Nichtbaugebiet ist das heutige Primat der Landwirtschaft jedoch kaum mehr zeitgemäss. Die Bedürfnisse der Gesellschaft sind heute vielschichtig. Es können sechs grundsätzlich gleichwertige Grundansprüche ans Nichtbaugebiet festgestellt werden. Diese vielfältigen Ansprüche sind bei der Planung zu berücksichtigen. Der HEV Schweiz schlägt dafür sechs Grundnutzungszonen vor:

- Landwirtschaft	**Agrarzone**
- Wald- und Forstwirtschaft	**Waldzone**
- Erschliessung/Infrastruktur	**Infrastrukturzone**
- Erholung/Tourismus	**Erholungszone**
- Rohstoffgewinnung	**Abbauzone**
- Schutzgebiete	**Schutzzone**

- Mit dieser Zonenunterteilung lässt sich auch der Multifunktionalität der Landwirtschaft vorzüglich Rechnung tragen. In einer überlagernden Agrar- und Erholungszone wären beispielsweise agrotouristische Angebote von Bauernhöfen völlig zonenkonform. Im Gegenzug sind das Raumplanungsgesetz und die Verordnung vom Dschungel der Sonderbestimmungen und Ausnahmen zu entschlacken.

- Bedingt durch den Strukturwandel der Landwirtschaft dürften innert der nächsten zwei Jahrzehnte gegen 50'000 Gebäude nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt werden. Gesetzeskonform bewilligte und in der Substanz erhaltene Wohnbauten sind im Bestand zu schützen: Sie sollen, auch wenn sie nicht mehr zonenkonform sind, innerhalb der vorhandenen Gebäudevolumina weiterhin zu reinen Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

- Ebenso sollen ursprünglich gesetzeskonform bewilligte Ställe, Scheunen, Maiensässe und Rustici – nicht aber weitere Bauten – ausserhalb der Bauzonen zu reinen Wohnzwecken umgenutzt werden dürfen. Dies allerdings nur, soweit die Bauten in ihrer Substanz erhalten sind, und die Umnutzung zu Wohnzwecken sich mit übergeordneten Interessen vereinbaren lassen und insbesondere keine übermässigen Beeinträchtigungen auf Raumplanung und Umwelt zur Folge haben.

- Aus den Umnutzungen dürfen den Gemeinwesen keine Kosten aufgebürdet werden; die Erschliessungskosten dieser Gebäude ausserhalb der Bauzone sind vollumfänglich durch die Grundeigentümer zu tragen.

Forderungen

- Die Siedlungsentwicklung und die Verkehrs-/Infrastrukturplanung sind konsequenter aufeinander abzustimmen. Dabei ist die Verkehrsplanung besser in die Richtplanung einzubeziehen.

- Der kleinräumigen Siedlungsplanung auf Gemeindeebene ist nicht mit dem Ausbau der zentralen Planungsgewalt beim Bund und einem faktischen Bauzonenmoratorium zu begegnen: Vielmehr ist die regionale Planung zu intensivieren und verstärkt zu koordinieren, etwa durch vermehrte Zusammenarbeit von Kantonen und Gemeinden und durch Gemeindefusionen. Zudem ist die Verbindlichkeit kantonaler und regionaler Richtpläne zu verstärken; allenfalls verbunden mit Zwangsmitteln oder Sanktionen oder durch Verknüpfung der Vorgaben mit den Zahlungsströmen (Finanzausgleich etc.).

- Zuverlässige Prognosen bezüglich des künftigen Flächenbedarfs an Bauland sind heute kaum möglich. Vorschriften des Bundes zur Redimensionierung der bestehenden Bauzonen oder ein Bauzonenmoratorium sind weder erforderlich noch sachgerecht**.**

- Aus ökologischen wie ökonomischen Gründen ist generell eine Verdichtung der Besiedlung anzustreben. Der haushälterische Umgang mit dem Boden soll jedoch nicht mit dirigistischen Massnahmen, sondern durch planerische Flexibilisierung des Bauens im Siedlungsraum, insbesondere den Zentren, bewirkt werden.
  Abgelehnt werden Zwangsinstrumente wie:
  - Flächenzertifikate: Sie führen letztlich zu einer weiteren Verteuerung der Bodenpreise und damit auch einem Anstieg der Wohnkosten.
  - Die Abschöpfung von rein fiktiven planerischen Mehrwerten: Tatsächlich realisierte und sogar nur inflationsbedingte Mehrwerte werden bereits heute durch die Grundstückgewinnsteuer abgeschöpft.
  - Kaufs-, Vorkaufs- und Enteignungsrechte zu Gunsten von Gemeinwesen; sie sind eigentumsfeindlich und führen zur Verstaatlichung des Bodens.

  Unterstützt werden stattdessen Liberalisierungen der Bauvorschriften wie:
  - Hohe Ausnützungsgrade und grosse Gebäudehöhen in Zentren,
  - Erleichterte Umnutzungen von Industriebrachen zu Wohn-/Gewerbezwecken,
  - Flexible Möglichkeiten für Nutzungsübertragungen von Baugrundstücken,
  - Baulandabtausch auf privatwirtschaftlicher Ebene.

- Das Bauen in der Schweiz ist zu kompliziert und zu teuer. In der Schweiz herrscht eine weltweit einmalige Vielfalt von kantonalen und kommunalen baurechtlichen Vorschriften – mit jährlichen Kostenfolgen von rund 6 Milliarden Franken. Eine Vereinheitlichung der Baurechtsbegriffe und Messweisen ist unabdingbar, damit in der ganzen Schweiz wenigstens unter dem gleichen Begriff das Gleiche verstanden wird. Sofern das Konkordat nicht innert nützlicher Frist zum Erfolg führt, soll der Bundesgesetzgeber handeln.

- Zudem sind mutwillige, aussichtslose Beschwerden, die lediglich der Bauverzögerung dienen, durch eine angemessene Erhöhung des Kostenrisikos – auch für Verbandsbeschwerden – einzuschränken. Ungebührliche Bauverzögerungen sind sodann durch möglichst kurzer Verfahrensfristen und die zurückhaltende Gewährung von Fristerstreckungen zu mindern.

Kontakte:
HEV Schweiz, Mühlebachstrasse 70, Postfach, 8032 Zürich Tel. 044/254 90 20
Monika Sommer, Vizedirektorin HEV Schweiz / Sandra Burlet, Volkswirtschafterin HEV Schweiz

HEV Schweiz/Mai 2007/So, Bu