

Zürich, 13. September 2021

Vernehmlassung «Teilrevision Raumplanungsgesetz (2. Etappe mit Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative)»

Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerats hat am 21. Mai 2021 ein Vernehmlassungsverfahren zur «Teilrevision Raumplanungsgesetz (2. Etappe mit Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative)» eröffnet. Sie hat dazu die Vorlage des Bundesrats vom 31. Oktober 2018 mit dem Ziel überarbeitet, sie zu vereinfachen und die Komplexität der vorgeschlagenen Massnahmen zu reduzieren. Im Weiteren nimmt der Entwurf wesentliche Anliegen der eidgenössischen Volksinitiative «Gegen die Verbauung unserer Landschaft (Landschaftsinitiative)» auf und steht dieser als indirekter Gegenvorschlag gegenüber.

Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (nachfolgend «SVIT Schweiz») nimmt zum Entwurf der Kommission wie folgt Stellung.

Generelle Beurteilung der Vorlage

Der SVIT Schweiz hatte im Vernehmlassungsverfahren des Bundesrats von 2017 die Vorlage zusammenfassend wie folgt abgelehnt ([Vernehmlassung des SVIT Schweiz vom 31. August 2017](#)):

Der SVIT Schweiz hält es für verfrüht, eine zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes in Angriff zu nehmen. Die erste Etappe befindet sich in der Umsetzung und wird auf kommunaler Ebene noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Aus dieser Umsetzung ergeben sich Erkenntnisse, die in eine allfällige, nach derzeitigem Stand aber keinesfalls unumgängliche Revision einfließen müssen. Verschiedene Ansätze in der nun präsentierten Vorlage sind prüfenswert, aber nach Ansicht des Verbandes noch zu wenig ausgereift. Der SVIT Schweiz wehrt sich gegen eine weitere Ausweitung der Planungspflicht, die nur dazu führt, dass die öffentliche Hand und die privaten Bauträger stärker finanziell belastet werden und die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer weiter eingegrenzt wird. Einen adäquaten Nutzen für die Öffentlichkeit aus dieser erweiterten Planungspflicht erkennt der Verband nicht.

Der SVIT Schweiz spricht sich gegen die Landschaftsinitiative aus und stimmt darin mit dem Bundesrat ([Medienmitteilung von 1. September 2021](#)) überein, der die Initiative Parlament, Volk und Ständen zur Ablehnung empfiehlt. Der Verfassungstext würde eine Konkretisierung im Gesetz erforderlich machen, was viel Zeit in Anspruch nimmt und damit Unsicherheit und Unwägbarkeit verursacht. Bund und Kantone hätten dafür zu sorgen, dass im Nichtbaugelände die Zahl der Gebäude und die von diesen beanspruchten Flächen nicht zunehmen. Wie dieses angestrebte Plafonierungsziel jedoch erreicht werden soll, lässt sich aus dem Initiativtext nicht ableiten.

Allerdings teilt auch der SVIT Schweiz das Kernanliegen der Volksinitiative, das raumplanerische Grundprinzip der Trennung von Baugelände und Nichtbaugelände zu stärken und den anhaltenden

Kulturlandverlust zu bremsen. Der zunehmende Problemdruck findet nicht zuletzt in der Zahl der entsprechenden Volksinitiativen seinen Niederschlag (Landschaftsinitiative, Zersiedelungsinitiative, Zweitwohnungsinitiative). Das nicht standortgebundenen Bauen ausserhalb Baugebiet dürfte ein Hauptgrund dafür sein. Es ist aus Sicht des Verbands unbestritten, dass die Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsflächen für eine wachsende Bevölkerung und Wirtschaft im bestehenden Baugebiet erfolgen muss, und er unterstreicht gleichzeitig seine Forderung, Hürden für eine Innenverdichtung abzubauen.

Der SVIT Schweiz begrüsst das Ansinnen der Kommission, die Kernanliegen des bundesrätlichen Entwurfs und der Initiative aufzunehmen, den Entwurf zu vereinfachen und im ersten Vernehmlassungsverfahren umstrittene Aspekte wegzulassen. Damit entfallen verschiedene Vorbehalte gegen die Vorlage des Bundesrats von 2018. Ausserdem ist die Umsetzung der ersten Etappe des Raumplanungsgesetzes in den Kantonen inzwischen fortgeschritten.

Zusammenfassend steht der SVIT Schweiz der Vorlage grundsätzlich positiv gegenüber, hat jedoch Vorbehalte gegenüber einzelnen Bestimmungen.

Beurteilung der Vorlage im Einzelnen

Soweit die einzelnen Bestimmungen nachfolgen nicht erwähnt sind, erklärt der SVIT Schweiz seine Zustimmung.

| Entwurf | Inhalt | Erwägung |
|---|---|---|
| Art. 1 Abs. 2 Buchst. b ^{ter} | Stabilisierung der Gebäude im Nichtbaugebiet | Der SVIT Schweiz regt an, dass die Kantone Zielwerte der Entwicklung der Gebäudezahl festlegen. Wenn «Stabilisierung» als Nullwachstum verstanden werden soll, so lehnt dies der Verband ab. |
| Art. 1 Abs. 2 Buchst. b ^{quater} | Stabilisierung der Bodenversiegelung in der ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftszone | Der SVIT Schweiz regt an, dass die Kantone Zielwerte der Entwicklung festlegen. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der zunehmenden Mobilität erscheint es fraglich, ob eine Stabilisierung realistisch ist (Stichwort Verkehrsinfrastruktur). |
| Art. 3 Abs. 2 Buchst. a ^{bis} | Ausführung von Bauten und Anlagen in einer flächensparenden Weise | Der Planungsgrundsatz wird begrüsst, wobei der Grundsatz auch Kosten-Nutzen-Überlegungen einschliessen muss. |
| Art. 3 Abs. 5 | Einbezug der Nutzung des Untergrunds | Der Einbezug wird explizit begrüsst. |
| Art. 5 Abs. 2 ^{bis} , 2 ^{ter} und 2 ^{quater} | Abbruchprämie | Die Abbruchprämie – so sie denn überhaupt ausgerichtet werden soll – müsste auch bei Kompensationsmassnahmen zum Tragen |

| | | |
|------------------------|---|--|
| | | <p>kommen. Ansonsten erscheint sie als weitgehend isoliertes Instrument.</p> <p>Es ist nicht nachzuvollziehen, warum der Rückbau von Bauten und Anlagen mit landwirtschaftlicher Nutzung in jedem Fall durch Abbruchprämien begünstigt werden soll – also eine Subventionierung von Landwirtschaftsbetrieben darstellt –, während die Prämie bei nicht-landwirtschaftlichen Bauten an Bedingungen geknüpft ist (insb. kein Ersatzneubau).</p> <p>Die Finanzierung über die Mehrwertabschöpfung wird als zweckfremde Verwendung der Mittel abgelehnt.</p> |
| Art. 8c | Richtplanung im Bereich der Zonen nach Art. 18 ^{bis} | Die Möglichkeit, auf kantonale und regionale Besonderheiten und Bedürfnisse einzugehen, wird begrüsst. Allerdings stellt sich die Frage, wer überhaupt zu einer solch weiträumigen und aufwendigen Planung und Umsetzung in der Lage ist. Die Praktikabilität wird angezweifelt. |
| Art. 16 Abs. 4 | Vorrang der Landwirtschaft | Der Antrag der Minderheit wird unterstützt. |
| Art. 18 ^{bis} | Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen | Die Art der Kompensation und Aufwertung darf durch die Nutzungsplanung nicht eingeschränkt werden. Die Massnahmen sind im Bewilligungsverfahren zu prüfen und bewilligen. Damit bleibt der Handlungsspielraum der Bauträger gewahrt. |
| Art. 24 ^{bis} | Mobilfunkantennen ausserhalb Baugebiet | Dieser Artikel ist ersatzlos zu streichen. |
| – | Anlagen zur Energiegewinnung | Anregung zur Ergänzung: Anlage zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (Windkraftanlagen, Solaranlagen) sind im Nicht-Baugebiet für zulässig zu erklären. |

Zum SVIT Schweiz

Als Berufs- und Fachverband der Immobilienwirtschaft vertritt der SVIT Schweiz rund 2'500 Unternehmen, die Dienstleistungen unter anderem für institutionelle, gewerbliche, öffentliche und private Immobilieneigentümer, Bauherren, Betreiber und Stockwerkeigentümergeinschaften erbringen. Zusammen vertreten wir rund 30'000 Berufsleute der Immobilienwirtschaft. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz ist in allen Landesregionen der Schweiz präsent und ist die nationale Vertretung des Immobiliendienstleistungssektors in politischen Belangen.

Kontakt

SVIT Schweiz

Dr. Ivo Cathomen

Stv. Geschäftsführer

Puls 5, Giessereistrasse 18

8005 Zürich

Tel. +41 44 434 78 88

ic@svit.ch