

Planerische Eingriffe ins Grundeigentum: Neuerungen im Raumplanungsrecht

Von **Michael Landolt**
Volkswirtschaftlicher Mitarbeiter
HEV Schweiz

Die Raumplanung steht zurzeit weit oben auf der politischen Traktandenliste. In Zeiten hoher Zuwanderung und nach wie vor guter Konjunkturlage wächst der Rückhalt für staatliche Eingriffe in diesem Bereich. Solche Eingriffe können jedoch die Funktionsfähigkeit des Immobilienmarktes beeinträchtigen. Von den zu gewärtigenden Neuerungen sind einige bereits rechtsgültig in Kraft gesetzt, andere werden 2013 folgen. Der vorliegende Artikel beschränkt sich auf die nationale Ebene. Er behandelt zudem nur Neuerungen, die mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) in Zusammenhang stehen. Das RPG wird derzeit in mehreren Teilrevisionen überarbeitet. Dabei lassen sich die Themenbereiche Zweitwohnungen, Bauen ausserhalb der Bauzone, Siedlungsentwicklung und Koordination der Planungsebenen unterscheiden.

Zweitwohnungen

Aufgrund der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» bildet das Thema Zweitwohnungsbau einen eigenständigen, sehr aktuellen Regulierungsbereich. In Art. 8 Abs. 2 RPG wurde bereits auf den 1. Juli 2011 festgelegt, dass in Gemeinden, in denen Erst- und Zweitwohnungen nicht mehr in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, Massnahmen gegen den Zweitwohnungsbau getroffen werden müssen. Dieser als Gegenvorschlag zur Zweitwohnungsinitiative in Stellung gebrachte Artikel reichte nicht aus, um die Annahme der Initiative zu verhindern. Der Bund wird deshalb auf den 1. Januar 2013 zusätzlich eine Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen in Kraft setzen, die den Neubau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen vielerorts verhindert. Die Umnutzung bereits bestehender Erstwohnungen in unbewirtschaftete Zweitwohnungen wird jedoch möglich bleiben.

Bauen ausserhalb der Bauzone

Schon länger wurde bei den Bauten im Landwirtschaftsgebiet, genauer in Art. 24c RPG, ein Änderungsbedarf geortet. Insbesondere in der Ostschweiz, wo in vielen Bezirken und Kreisen traditionellerweise die Streusiedlungsform vorherrscht, wurden einfachere und einheitlichere Regelungen zur Nutzung von Wohngebäuden im Landwirtschaftsgebiet durch Nicht-Landwirte gefordert. Am 23. Dezember 2011 trat eine Gesetzesänderung in Kraft, nach welcher landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten mit weniger Auflagen erneuert, verändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden können. Dies erleichtert die Nutzung von gesetzeskonform bewilligten und in der Substanz erhaltenen Wohnbauten im Landwirtschaftsgebiet.

Siedlungsentwicklung

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist das Kernanliegen der ersten Hauptetappe der RPG-Revision. Sie wurde durch das Bundesparlament am 15. Juni 2012 gutgeheissen. Dagegen werden zurzeit Unterschriften für ein Referendum gesammelt. Die RPG-Revision gilt als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative, die von verschiedenen Natur- und Landschaftschutzorganisationen eingereicht worden ist. Die Revision zielt auf eine Stärkung der kantonalen Richtpläne ab, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Sie beinhaltet drei wesentliche und konkrete, eigentümerrelevante Massnahmen:

1. Mindestvorschriften für die Abschöpfung von Planungsmehrwerten (Art. 5 RPG),
2. die Verpflichtung der Kantone zur Rückzonung von deutlich zu grossen Bauzonen (Art. 15 RPG),
3. die Verpflichtung der Kantone zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für Bauverpflichtungen zur Mobilisierung von bereits eingezontem Bauland (Art. 15a RPG).

Sollte das neue Gesetz in Kraft treten, muss Punkt 1 zur Mehrwertabgabe von den Kantonen innerhalb von 5 Jahren umgesetzt werden, ansonsten wären keine Neueinzonungen auf dem Kantonsgebiet mehr möglich. Bei Punkt 2, der Rückzonungspflicht, ist die Zeitachse weniger strikt vorgegeben. Innerhalb von 5 Jahren müsste aufgezeigt werden, wie, wann und wo vom Kanton solche Rückzonungen durchgeführt würden. Punkt 3 zu den Bauverpflichtungen ist auf der Zeitachse nicht festgelegt. Die Ausgestaltung liegt bei den Kantonen.

Koordination der Planungsebenen

Die zweite Hauptetappe der RPG-Revision befindet sich noch vor der öffentlichen Vernehmlassungsphase. Zunächst müssen die Neuerungen im Bereich Siedlung in Kraft treten. Die zweite Hauptetappe ist deshalb erst in Umrissen bekannt. Deutlich verbessert werden soll durch diesen Revisionsteil die Zusammenarbeit zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden in der Raumplanung. Hierzu gehört auch die Zusammenarbeit in sogenannt multifunktionalen Räumen.

Der HEV Schweiz engagiert sich in der Raumplanung für die Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer sowie der Bauherren und Vermieter. Er beurteilt die Auswirkungen der neuen Regelungen für den einzelnen Eigentümer, der via Nutzungsplanung und Auflagen davon betroffen ist. Es gilt dabei, sich frühzeitig gegen Eingriffe in die Eigentumsfreiheit zur Wehr zu setzen.

Klare Planungs- und Baugesetze bedeuten für den einzelnen Eigentümer zwar Schutz vor allzu ungestüme Bautätigkeit in der Nachbarschaft. Eine starke Regulierung blockiert jedoch wichtige Entwicklungen und verhindert notwendige Investitionen in den Gebäudepark. Deshalb ist bei der Raumplanung der Blick aufs Ganze so wichtig.

michael.landolt@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch