

Raumplanungsgesetz (RPG) – Im Januar verabschiedete der Bundesrat die Botschaft zu einer Teilrevision. Die Direktorin des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) äussert sich nun im Interview über die bestehenden Dilemmas in einer zunehmend urbanen Schweiz, konkrete raumplanerische Massnahmen und den politischen Fahrplan.

Nachhaltige Raumentwicklung

■ **HEV:** Frau Dr. Lezzi, der Bund hat letzten Sommer den Entwurf des Raumentwicklungsgesetzes (REG) zurückgezogen. Hat sich beim Bund die Meinung durchgesetzt, dass derart massive Eingriffe ins Eigentum kein gangbarer Weg sind?

MARIA LEZZI: Der Bundesrat verzichtete auf eine Totalrevision des heutigen Raumplanungsgesetzes, nachdem der Vernehmlassungsentwurf kontrovers diskutiert worden war. Negativ beurteilt wurden etwa die vorgeschlagene Neukonzeption für das Bauen ausserhalb der Bauzonen sowie die vorgeschlagenen Abgaben für nicht landwirtschaftliche Aktivitäten. Zudem fühlten sich die Kantone bei der Vorbereitung der Vernehmlassungsvorlage zu wenig stark involviert. Positiv gewürdigt wurde von verschiedenen Kantonen und Organisationen



Zersiedelung, zunehmender Verkehr und Bautätigkeit im Nichtbauggebiet – die Direktorin ist mit diversen Herausforderungen konfrontiert.

ZUR PERSON

Dr. Maria Lezzi ist seit 1. Juli 2009 Direktorin des ARE. Dort verfolgt sie die Aufgabe, Raumentwicklung und Verkehrspolitik besser aufeinander abzustimmen, die nachhaltige Entwicklung zu fördern und die laufende Teilrevision des Raumplanungsgesetzes zu begleiten. Zuvor war sie u.a. stellvertretende Geschäftsführerin von Regio Basiliensis. Die 46-Jährige hat in Zürich Geografie studiert.

HEV POLITIK

Der HEV Schweiz wird den vom Bundesrat zuhanden des Parlaments verabschiedeten Vorschlag für eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative) eingehend prüfen und in einer späteren Ausgabe des Hauseigentümers darüber berichten.

Die Nachfrage nach Bauzonen für das Wohnen wird voraussichtlich weiter in den Agglomerationen und entlang der Verkehrsachsen zunehmen.

hingegen das vorgeschlagene Massnahmenbündel zur Eindämmung der Zersiedelung. Bezweifelt wurde die Verfassungsmässigkeit einzelner Bestimmungen, insbesondere bezüglich der Eigentumsgarantie. Einigkeit bestand und besteht immerhin darüber, dass Handlungsbedarf für eine nachhaltige Raumentwicklung gegeben ist.

■ **Laut Ihren Ausführungen sind die Bauzonenreserven in der Schweiz nicht da, wo die Nachfrage am grössten ist. Lässt sich denn die künftige Nachfrage verlässlich prognostizieren?**

Die Bauzonenreserve ist gesamthaft zu gross, denn gemäss Gesetz soll sie nur den voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre abdecken. Nachfrageprognosen sind sinnvoll und wichtig, um gewisse Tendenzen aufzuspüren und Hinweise auf Wirkungszusammenhänge darzustellen. Eine Studie aus dem Jahre 2008 zeigt eine deutliche Tendenz: Die Nachfrage nach Bauzonen für das Wohnen wird voraussichtlich weiter in den Agglomerationen und entlang der Verkehrsachsen zunehmen. In diesen zentral gelegenen Gebieten finden sich allerdings relativ wenige unüberbaute Bauzonen. Die Arbeitsplatzzonen scheinen dagegen – mit Ausnahme von Basel – fast überall genügend bis viel zu gross zu sein. Diese Analyse darf aber nicht überbewertet werden. Innere Nutzungsreserven, so zum Beispiel auch von unternutzten oder brachliegenden Liegenschaften, sind gemäss kantonalen Rückmeldungen relativ gross. Deshalb bestehen auch in städtischen Gebieten noch beträchtliche Entwicklungsmöglichkeiten, bevor man auf Vorrat einzint.

■ **Welche Instrumente kämen aus Ihrer Optik in Frage, damit die Baulandreserven da vorhanden wären, wo sie gemäss Ihren Prognosen am meisten benötigt würden?**

Mit der vorgeschlagenen RPG-Teilrevision haben die Kantone neu aufzuzeigen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll und welche räumliche Verteilung angestrebt wird. Denkbar sind bspw. Entwicklungsschwer-

punkte. Soweit Siedlungserweiterungen vorgesehen sind, müssen diese in Zukunft regional abgestimmt sein. Es sind auch Massnahmen aufzuzeigen, um sicherzustellen, dass die Bauzonen den neuen Anforderungen entsprechen. Land kann neu nur noch einer Bauzone zugewiesen werden, wenn die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert worden sind, wenn das Land innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird und wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist.

■ **Sie haben ausgeführt, dass unser feinmaschiges Verkehrsnetz in der Schweiz einerseits einen enormen Gewinn darstellt, weil es eine hohe Mobilität erlaubt, andererseits aber auch die Zersiedelung geradezu fördert. Lässt sich dieses Dilemma überhaupt lösen?**

Neben der besseren Nutzung der bestehenden Infrastruktur sind zwei Herausforderungen anzugehen: Zum einen sind Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die gewünschte Raumentwicklung auf allen Ebenen – Bund, Kantone, aber auch regional – besser aufeinander abzustimmen. Dazu leisten die RPG-Teilrevision und das Raumkonzept

Letztlich muss die Gesellschaft entscheiden, was die Mobilität kosten darf.

Schweiz wichtige Beiträge. Zum anderen ist die Frage genauso wichtig, wie viel uns die Mobilität wert ist. Zur Mobilität gehören Faktoren wie Erreichbarkeit, Reisezeitverkürzung, Stauvermeidung, Sitzplatzgarantie, Komfort und Energieeffizienz. Letztlich muss die Gesellschaft in einem demokratischen Prozess entscheiden, wie die einzelnen Ansprüche an den Boden zu gewichten sind und was die Mobilität kosten darf. Wir vom ARE können die Entscheidungsgrundlagen liefern.

■ **Gibt es Untersuchungen, die belegen, dass «Baulandhortungen» im Zusammenhang mit Spekulationen tatsächlich ein Problem darstellen?**

Ist nicht einfach dann von Baulandhortung die Rede, wenn eine Gemeinde an einem Grundstück interessiert wäre, dieses aber nicht zum gewünschten Preis erhält?

Nein. Eine solche Verkürzung der Sichtweise ist falsch. Viele Bauparzellen bleiben während langer Zeit unbebaut, da sie schlecht gelegen oder die Parzellenaufteilung und die bodenrechtliche Situation ungünstig sind. Andere Flächen werden aber

Durch die schlechte Verfügbarkeit von Grundstücken verstärkt sich der Druck auf die umliegenden Gebiete.

auch zu spekulativen Zwecken gehortet. Durch die schlechte Verfügbarkeit von Grundstücken verstärkt sich der Druck auf die umliegenden Gebiete und aufs Landwirtschaftsland, sie trägt also zur Zersiedelung bei. Massnahmen gegen die Baulandhortung sind nur ein Beitrag von mehreren, um den Bodenmarkt zu verflüssigen. Hier sollen die Kantone künftig in die Pflicht genommen werden, aktiv zu sein. Das Projekt «Raum +» der ETHZ, ein Modellvorhaben des ARE und des Kantons Schwyz oder Detailabklärungen einzelner Kantone wie zum Beispiel Jura, legen eine gute Basis. Die Untersuchungen sollen zeigen, was die wirklichen Hintergründe sind, weshalb gewisse Grundstücke in der Bauzone bisher noch nicht überbaut wurden.

■ **Mit welchen konkreten Massnahmen sollte Ihrer Meinung nach die innere Verdichtung gefördert werden?**

Wichtige Massnahmen sind u.a.:
 ► Intelligenter Umgang mit dem heutigen Gebäudebestand: Energetische Sanierung kombiniert mit Wohnraumerweiterung. Aufwertung bestehender Wohnquartiere.
 ► Flächenrecycling: Gemäss dem Industriebrachen-Reporting im Auftrag des ARE von 2008 stehen rund 350 Areale mit 18 Mio. m² leer oder sind unternutzt. Das entspricht einer Flä-

che der Stadt Genf. Es handelt sich häufig um ehemalige Industrie-, Lager- und Eisenbahnbrachen.

- Lücken schliessen durch die Mobilisierung der inneren Reserven: Gewisse Kantone kennen bereits Massnahmen, welche die Verflüssigung des Baulands fördern, wie zum Beispiel die vertragliche Bauverpflichtung (SO).
- Bonus für Arealentwicklungen mit Sondernutzungsplänen: Dabei darf nicht die Maximierung der Bruttogeschossflächen als oberstes und alleiniges Ziel stehen. Vielmehr geht es darum, die Steigerung der Lebens- und Wohnqualität geschickt mit einer intensiveren Nutzung zu kombinieren.

■ **Der Bundesrat ist schon heute für die Genehmigung der Richtpläne der Kantone zuständig. Weshalb nutzt der Bund dieses raumplanerische Instrument nicht stärker?**

Vorgaben haben bisher gefehlt, was es entsprechend schwierig gemacht hätte, nachvollziehbar zu begründen, weshalb ein Richtplan nicht genehmigt werden kann. Zudem sieht der Bund in der Teilrevision des RPG vor, zur Einreichung der überarbeiteten Richtpläne Fristen zu erlassen. Werden diese nicht eingehalten, sind Sanktionen möglich. Vorgesehen ist, dass kantonale Richtpläne innert fünf Jahren genehmigt sein müssen. Während dieser Zeit müssen Neueinzonungen durch entsprechende Auszonungen kompensiert werden. Nach Ablauf dieser Frist droht dem Kanton ansonsten ein konsequenter Einzonungsstopp.

■ **Der Bundesrat will die Ausdehnung des Siedlungsgebiets beschränken. Die Bautätigkeit im Nichtbauggebiet nimmt aber aufgrund der Ausnahmebestimmungen im RPG immer mehr zu. Landwirtschaftsnahe Kreise fordern noch weitere Lockerungen. Wie wollen Sie mit diesem Dilemma umgehen?**

Um das Gleichgewicht der Interessen zu wahren, wurden in den letzten Jahren RPG und Raumplanungsverordnung (RPV) mit zahlreichen Bestimmungen ergänzt. Heute ist es schwierig, den Überblick zu behalten. In erster Linie wird es daher bei der Überprüfung der Regelungen zum

Doch wir müssen das dynamische Gleichgewicht neu auch für das 21. Jahrhundert finden.

Bauen ausserhalb der Bauzonen darum gehen, die heutige Ordnung zu optimieren und zu vereinfachen, ohne sie komplett auf den Kopf zu stellen. Dieses Thema gehen wir in der zweiten Revisionsstufe an. Das angesprochene Dilemma werden wir jedoch nie ganz lösen können. Doch wir müssen das dynamische Gleichgewicht neu auch für das 21. Jahrhundert finden, und zwar in Zusammenarbeit mit den involvierten Organisationen und Behörden.

■ **Wie sieht der weitere Fahrplan der Raumplanungsrevision aus?**

Der Bundesrat hat am 20. Januar 2010 die Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes verabschiedet, die er der Landschaftsinitiative als indirekten Gegenvorschlag gegenüberstellt. Wir gehen davon aus, dass sich die Kernanliegen der Initiative, welche der Bundesrat durchaus teilt, mit dieser Gesetzesrevision rascher und besser erfüllen lassen. Parallel zur parlamentarischen Beratung werden, zusammen mit den Kantonen, gewisse Umsetzungsarbeiten zu leisten sein. Im laufenden Jahr sollen zudem die Arbeiten für eine 2. Etappe der RPG-Revision an die Hand genommen werden. Handlungsbedarf gibt es mehr als genug: so etwa bei der gesetzlichen Verankerung der Agglomerationsprogramme, bei der Stärkung der kantonalen Richtpläne in den Bereichen Verkehr, Ver- und Entsorgung, Landwirtschaft sowie Natur und Landschaft, beim Bauen ausserhalb der Bauzonen, beim verstärkten Schutz der Fruchtfolgefleichen oder auch bei der Koordination der Planung im Untergrund.

■ **Frau Dr. Lezzi, wir danken Ihnen ganz herzlich für das Interview.**

WEITERE INFOS UNTER
www.are.admin.ch