



Strategien zur Umsetzung der RPG-Teilrevision auf kantonaler und kommunaler Ebene

ZVR

Öffentliche Veranstaltungen
der Zentralschweizer Vereinigung
für Raumplanung

ZVR-Tagung vom 15. November 2013

Strategien zur Umsetzung der RPG-Teilrevision auf kantonaler und kommunaler Ebene

Am 3. März 2013 wurde der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Für die Akteure auf dem Boden-, Bau- und Liegenschaftsmarkt haben sich dadurch die Rahmenbedingungen geändert. Sie werden Strategien entwickeln um ihre (privaten) Interessen unter den geänderten „Spielregeln“ bestmöglich zu wahren. Ob die daraus resultierenden Verhaltensweisen den Zielsetzungen der RPG-Revision entsprechen oder mit geschickten Umgehungsstrategien eher unterlaufen werden, wird sich weisen.

Den Kantonen und Gemeinden entsteht somit Handlungsbedarf, die Vorgaben des Bundes so umzusetzen, dass dies zur beabsichtigten Verhaltensänderung auf dem Boden-, Bau- und Liegenschaftsmarkt führt. In den Zentralschweizer Kantonen stehen dabei weniger die Fragen nach allfälligen Rückzonungen von überdimensionierten Bauzonen im Vordergrund. Vielmehr liegen die Umsetzungs-Herausforderungen in den Bereichen Baulandhortung, Mehrwertabschöpfung sowie einer griffigen aber (politisch) umsetzbaren gemeindeübergreifenden Nutzungsplanung. Diesen Themen widmet sich die diesjährige ZVR-Tagung. Sie zeigt Wege auf, wie die Kantone und Gemeinden auf die veränderten Rahmenbedingungen reagieren können und mit welchen Anpassungsstrategien sie dabei seitens der Landbesitzer, der Bauwirtschaft und der Investoren zu rechnen haben.

Tagungsthemen / Programm:

Tagungsleitung: Dr. iur. Sven-Erik Zeidler, Geschäftsführer ZVR

08.30 Begrüssungskaffee

09.00 Einführung in die Tagung

Frau Regierungsrätin Heidi Z'graggen, Präsidentin ZVR

09.10 Was löst die Teilrevision des RPG bei den Akteuren im Immobilienmarkt aus? – Eine politologische Annäherung

Prof. Dr. Fritz Sager, Kompetenzzentrum für Public Management, Universität Bern

Die (teilweise neuen) Vorgaben und Instrumente des revidierten RPG sollen dazu beitragen, das knappe Gut Boden effizient und nachhaltig zu bewirtschaften. Für die Schlüsselakteure auf dem Land-, Bau- und Immobilienmarkt haben sich die Rahmenbedingungen durch diese Gesetzesrevision spürbar geändert. Wie werden sie darauf reagieren und welche Auswirkungen sind daraus am „Markt für Bauland“ zu erwarten?

In einem Einstiegsreferat wird aus politologischer Sicht aufgezeigt, welche Reaktionen und Verhaltensweisen seitens der betroffenen Akteure zu erwarten sind und welche „erwünschten oder unerwünschten Nebenwirkungen“ mit dem revidierten RPG verbunden sein könnten.

Strategien und Instrumente gegen die Baulandhortung

09.35 Welche Massnahmen und Instrumente haben die Gemeinden bisher angewendet und mit welchem Erfolg?

– Eine kritische Betrachtung zur bisherigen Praxis

Roger Michelin, Geschäftsführer Planteam S

Viele Gemeinden haben in den letzten Jahren versucht, im Rahmen ihrer Ortsplanungen Einfluss auf das Verhalten von Grundeigentümern zu nehmen, deren Land neu ein- oder umgezont werden sollte. Weit verbreitet ist beispielsweise die Praxis, vom Grundeigentümer vorgängig ein konkretes Überbauungskonzept zu verlangen oder mit dem Baulandeigentümer eine Frist zu vereinbaren, innert der das Land überbaut werden muss. Darüber hinaus haben einzelne Gemeinden auch „kreative“ Ansätze irgendwo im Bereich zwischen Infrastrukturbeiträgen für das „Gemeinwohl“ und vorweggenommener Mehrwertabschöpfung ausprobiert. Welche Ansätze und Instrumente haben sich dabei bewährt? Wo ergaben sich in der Praxis Umsetzungs- bzw. Durchsetzungsprobleme? Welche Erfahrungen können und sollen unter dem neuen RPG weiter geführt und ausgebaut werden?

10.00 **Welche Regelungsmöglichkeiten bestehen für die Kantone? – Eine Auslegung und empfehlenswerte Möglichkeiten der Ausgestaltung**

Lukas Bühlmann, Direktor VLP-ASPAN

Das revidierte RPG verlangt von den Kantonen, dass sie Massnahmen zur Verfügbarkeit des Baulands vorsehen. Dabei geht es vor allem um die Bekämpfung der Baulandhortung. Welche Vorgaben und Instrumente stehen dabei im Vordergrund? Auf welche Punkte ist bei der konkreten Umsetzungspraxis besonders zu achten? Macht es einen Unterschied, ob es sich um bestehende oder neue Bauzonen handelt? Sind entsprechende Regelungen auch für bereits überbaute, aber nur schlecht genutzte Grundstücke denkbar?

10.25 **Kaffeepause**

Regionale bzw. überkommunale Abstimmung, Festsetzung und Erweiterung der Bauzonen

11.00 **Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der Kantonalen Richtplanung**

Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung, Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Eines der „Kernelemente“ des revidierten RPG betrifft die verbindliche Vorgabe, die Bauzonen künftig überkommunal bzw. regional abzustimmen. Was sich im Gesetzestext einfach und nachvollziehbar liest, beinhaltet in der praktischen Umsetzung ein paar Stolpersteine. Die Kantone sind gefordert in ihren Richtplänen griffige und „umsetzbare“ Vorgaben zu verankern. Dabei wird man mehr oder weniger stark in die Planungshoheit der einzelnen Gemeinden eingreifen müssen. Welche Vorgaben und Koordinationsmassnahmen können die Kantone konkret im Richtplan festlegen? Mit welchen Instrumenten und Indikatoren werden die künftigen (regionalen und kommunalen) Entwicklungsspielräume vorgegeben und begrenzt?

11.25 **Vorgehensweisen und Umsetzungsspielräume aus der Sicht eines Regionalen Entwicklungsträgers**

Beat Lichtsteiner, Geschäftsführer Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland

Es ist davon auszugehen, dass die Kantone in ihren Richtplänen bestimmte Anordnungsspielräume vorsehen, welche auf überkommunaler bzw. regionaler Stufe umzusetzen sein werden. Die regionale Bauzonenabstimmung setzt eine entsprechende „Sichtweise“ der betroffenen Gemeinden voraus. Damit regionale Differenzierungen und Prioritäten bei der Bauzonenausscheidung festgelegt werden können, müssen politisch mehrheitsfähige Umsetzungssysteme erarbeitet werden. Welche Konzepte und Instrumente sind erfolgversprechend? Wie geht man mit Gemeinden um, welche künftig zu Gunsten von räumlich besser positionierten Gemeinden in ihrer räumlichen Entwicklung etwas zurückstehen müssen? Wie packt man das Thema im Gebiet Sursee-Mittelland an?

12.00 **Mittagessen**

14.00 **Gemeindeübergreifende Nutzungsplanung – Eine kritische Würdigung bisheriger Modellvorhaben in der Schweiz**

Jürg Inderbitzin, Dozent am Institut für Betriebswirtschaft und Regionalökonomie IBR

Die gemeindeübergreifende Nutzungsplanung ist das „pièce de résistance“ in der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit. Ein- oder Umzonungen haben für die Gemeinden nicht nur räumliche, sondern meist auch finanzielle Konsequenzen (erwartete Veränderung der Steuererträge). Die Bereitschaft, zu Gunsten einer regionalen Sichtweise auf Einzonungen in der eigenen Gemeinde zu verzichten ist damit eher klein. Eine entsprechende „Opferbereitschaft“ könnte positiv beeinflusst werden, wenn es gelänge einen regionalen Nutzen- und Lastenausgleich herbeizuführen. Das Bundesamt für Raumentwicklung unterstützte im Rahmen seiner Modellvorhaben acht Gemeindegruppen, welche diese Möglichkeit austesteten. Was kann aus diesen Erfahrungen für die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit in der Nutzungsplanung gelernt werden?

Wirkungen und Umsetzungswege der Mehrwertabgabe

14.25 Auswirkungen der Mehrwertabschöpfung auf den Bau- und Immobilienmarkt

Patrik Schellenbauer, avenir suisse

Im Vorfeld der Abstimmung zum revidierten RPG gab es sehr kontroverse Aussagen zu den Auswirkungen der Mehrwertabschöpfung. Sie betrafen Fragen einer allfälligen Verknappung von Bauland, Fragen zu den Auswirkungen auf Land- und Mietpreise wie auch Fragen zur Legitimation dieser zusätzlichen Besteuerung. Welche Effekte sind von der Einführung einer Mehrwertabschöpfung effektiv zu erwarten? In welchen Situationen wird diese Abgabe erhoben? Wer wird davon in welcher Weise betroffen sein und welche Ausweichstrategien oder Reaktionen sind seitens der Betroffenen zu erwarten?

14.50 Zur Verankerung und Ausgestaltung der Mehrwertabgabe in der kantonalen Gesetzgebung

Thomas Buchmann, Stellvertretender Departementssekretär BUWD

Das neue RPG regelt gewisse Mindestvorgaben, welche die Kantone umzusetzen haben. Welcher Handlungsspielraum steht den Kantonen bei der Einführung des Systems des Mehrwertausgleichs offen? Welche Umsetzungsmöglichkeiten gibt es? In welcher Beziehung steht die Mehrwertabgabe zum Kantonalen Finanzausgleich und zur Grundstückgewinnsteuer? Gibt es andere Sektorial-Politikbereiche, welche bei der Umsetzung und Verankerung der Mehrwertabschöpfung zu beachten sein werden?

15.15 Podiumsdiskussion – Die Auswirkungen des revidierten RPG in der Praxis – Der Handlungsbedarf aus der Sicht der Betroffenen

Podiumsleitung und Moderation: Sven-Erik Zeidler, Geschäftsführer ZVR

Podiumsteilnehmer:

- *Regierungsrat Robert Küng, Vorsteher BUWD Kanton Luzern*
- *Lukas Bühlmann, Direktor VLP-ASPAN*
- *Claudia Guggisberg, Bundesamt für Raumentwicklung are*
- *Thomas Huwyler, Kantonsplaner Kanton Schwyz*
- *Irene Keller Gemeindeamtfrau Vitznau und Vorstandsmitglied Verband Luzerner Gemeinden VLG*

16.30 Fazit / Tagungsschluss

Regierungsrätin Heidi Z'graggen, Präsidentin ZVR

Veranstaltungsort

GERSAG
Kultur und Kongresszentrum
Rüeggisingerstrasse 20a
6020 Emmenbrücke
www.gersag.ch

Öffentlicher Verkehr

Der Regionalzug bringt Sie in sieben Minuten ab Bahnhof Luzern direkt vors Haus. Die Haltestelle Gersag ist nur 150 Meter entfernt

Busverbindungen

VBL-Linienbus Nummer 2 ab Bahnhof Luzern bis Emmenbrücke Sonnenplatz. Nur zwei Minuten vom Gersag entfernt.

Mit dem Auto

Wenige Fahrminuten von der A2/A14 Autobahnausfahrt „Emmen Süd“ und der A2 Ausfahrt „Emmen Nord“ entfernt. Signalisation Gersag folgen.

