



## **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](http://www.gersag.ch)

#### **Öffentlicher Verkehr**

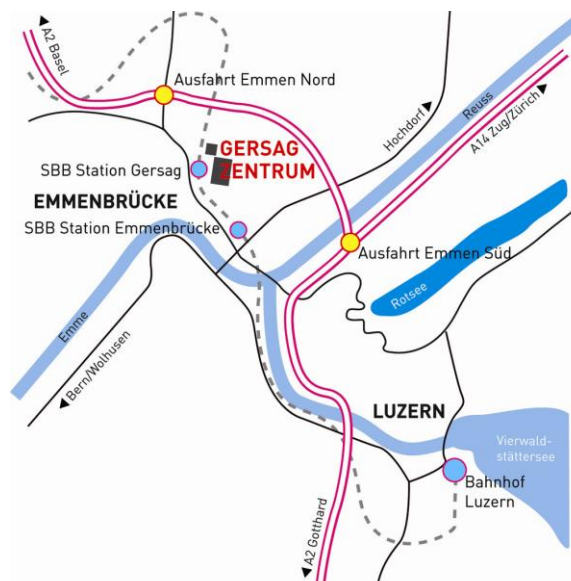
Der Regionalzug bringt Sie in sieben Minuten ab Bahnhof Luzern direkt vors Haus. Die Haltestelle Gersag ist nur 150 Meter entfernt

#### **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.





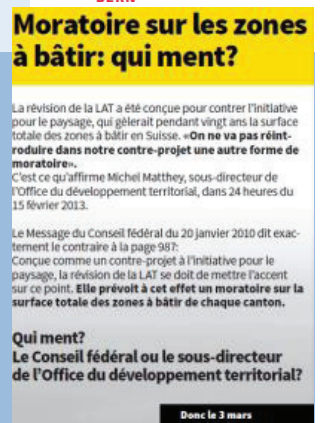
# Was löst die Teilrevision des RPG bei den Akteuren im Immobilienmarkt aus? Eine politologische Annäherung

Prof. Dr. Fritz Sager

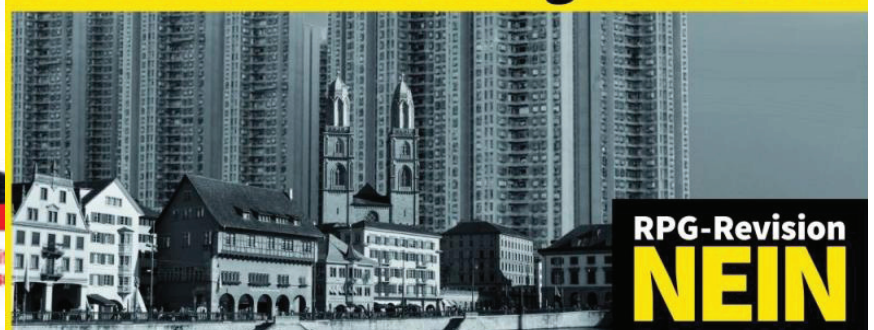
Kompetenzzentrum für Public Management  
Universität Bern

Referat anlässlich der  
ZVR-Tagung vom 15. November 2013  
**Strategien zur Umsetzung der RPG-Teilrevision  
auf kantonaler und kommunaler Ebene**

## Hoffnungen und Ängste



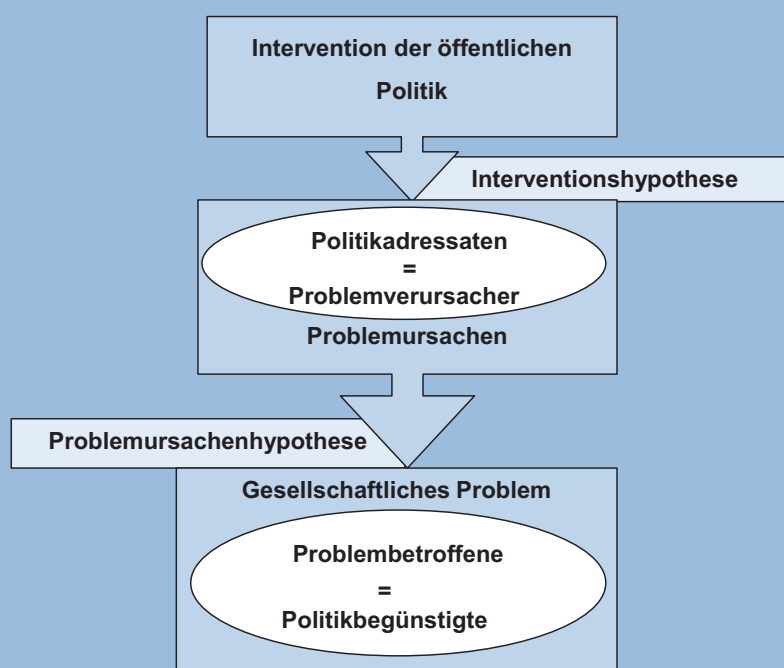
## Horror-Mieten auf engstem Raum



## Ursachen aus politikwissenschaftlicher Sicht

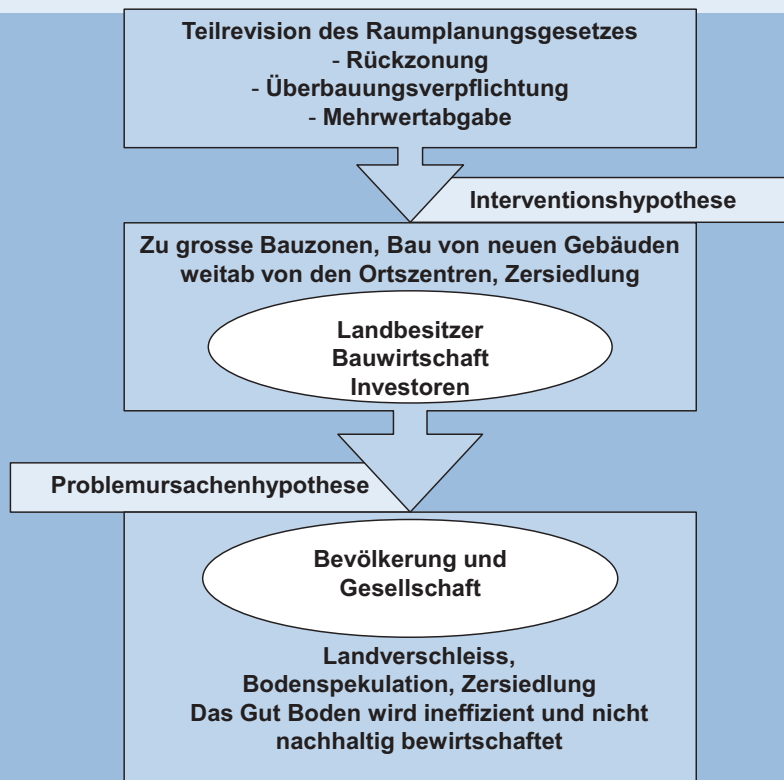
- > Unterscheidung zwischen Politikadressaten und Politikbegünstigte
- > Politikadressaten: Diejenigen, die ein gesellschaftliches Problem verursachen und deren Verhalten durch eine Policy geändert werden soll
- > Politikbegünstigte: Diejenigen, die von einem gesellschaftlichen Problem betroffen sind
- > In der Regel ändern Politikadressaten ihr Verhalten nicht freiwillig
- > -> rechtliche Normen

## Wirkungsmodell einer öffentlichen Politik





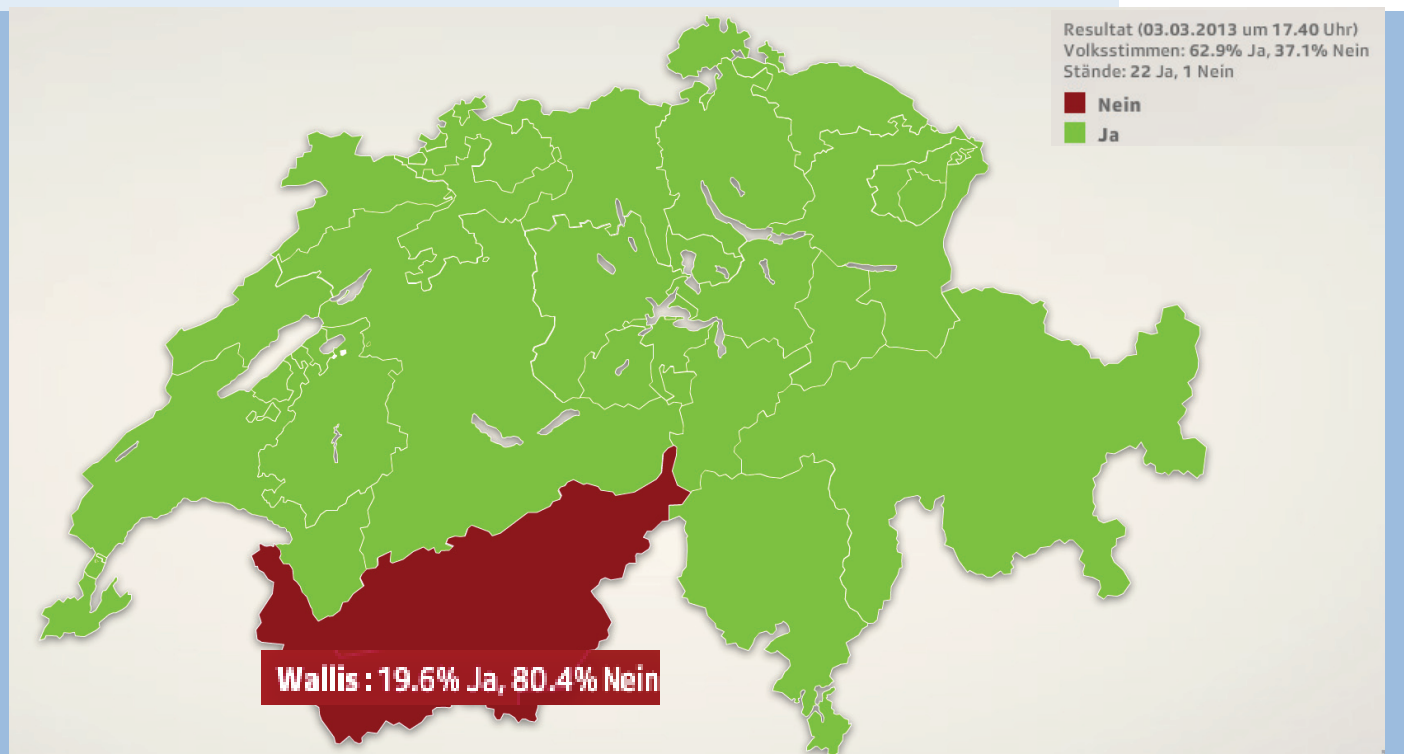
# Wirkungsmodell Teilrevision RPG



# Wirkungshypothesen Teilrevision RPG

| Problemursachenhypothese                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Interventionshypothese                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung von Bodenspekulationen<br/>-&gt; Siedlungsentwicklung nach innen</li> <li>• Verdichtung des Siedlungsraumes<br/>-&gt; effizienterer Umgang mit dem knappen Gut Boden</li> <li>• Bessere Nutzung des knappen Gutes Boden -&gt; Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückzonung -&gt; weniger Spekulation</li> <li>• Überbauungsverpflichtung -&gt; weniger Baulandhortung</li> <li>• «Mehrwertabgabe» von 20 Prozent des Gewinns bei einem Verkauf oder einer Überbauung<br/>-&gt; weniger Bodenspekulationen, da weniger rentabel</li> </ul> |

# Abstimmungssonntag



Quelle: SRF

## Ursachen aus politikwissenschaftlicher Sicht: Das Wallis als Politikadressat

- > 61,4 Prozent aller Walliser Haushalte besitzen ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung
- > Über 80 Prozent der Bevölkerung sind laut Schätzungen Besitzer von Grundeigentum
- > Die Baulandreserven im Wallis sind drei- bis viermal grösser als der für die nächsten 15 Jahre ausgewiesene Bedarf
- > Muss der gesetzliche Zustand wieder hergestellt werden, hat dies die Rückzonung eines grossen Teils des Bodens zur Folge.
- > D.h. für die Grundeigentümer, dass ihr Land an Wert verliert.



## Herausforderung: Akzeptanz bei Adressaten

- > Verbindlichkeit der Umsetzung
  - Erwartungssicherheit fördert Akzeptanz
- > Adäquate Umsetzungsstruktur
  - Grossräumige Gültigkeitsperimeter
  - Interkommunale Koordination
- > Information
  - Sensibilisierung der Adressaten
  - Unterstützung durch Interessengruppen
- > Commitment der Umsetzungsbehörden
  - Unterstützung von politischen Entscheidbehörden (Wallis-Problem)

# Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung: Welche Massnahmen und Instrumente haben die Gemeinden bisher angewendet und mit welchem Erfolg?

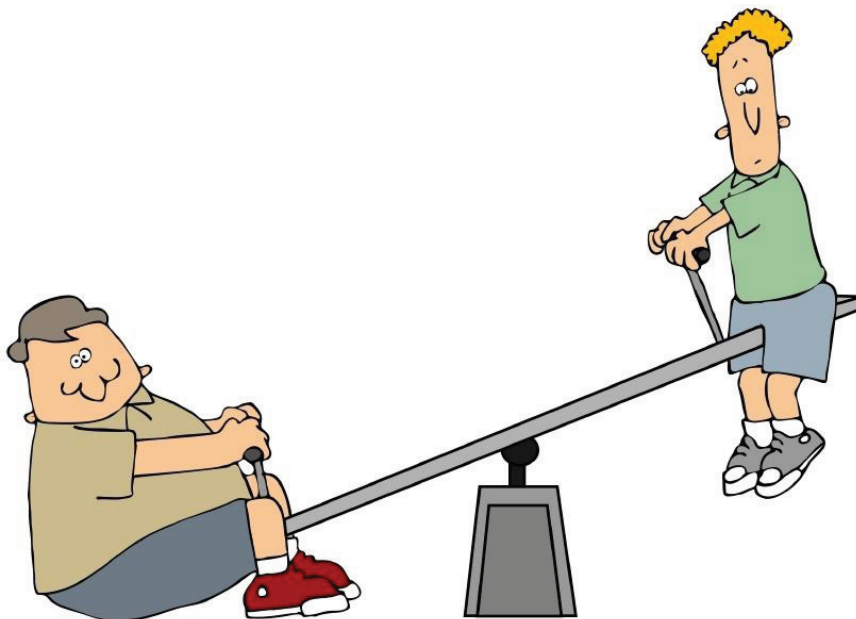
## Eine kritische Betrachtung zur bisherigen Praxis

Roger Michelin, Geschäftsführer Planteam S AG



**planteam**

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



**planteam**

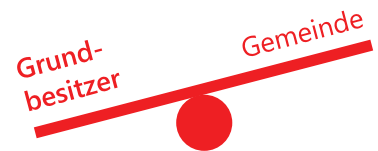
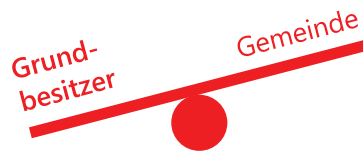
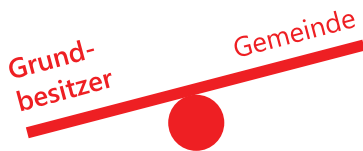
| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

# Die drei Ausgangslagen

Bestehende Bauzonen

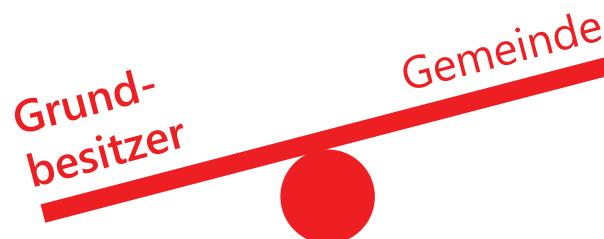
Auf-/Umzonungen

Einzonungen



| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

## Bestehende Bauzonen



| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



## Bestehende Bauzonen: Motivieren

- Gemeinderat motiviert die Grundeigentümer, ihr Bauland zu überbauen
- Gemeinderat unterstützt Grundeigentümer bei der Planung, beim Verkauf, bei ...

### Aber ...

- Keine Gewähr für Erfolg



planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

## Bestehende Bauzonen: „Klagen“

- Klagen in der Öffentlichkeit (Veranstaltungen, Gemeindeversammlung, Presse) erzeugt «sanften» politischen Druck
- Steter Tropfen höhlt den Stein

### Aber ...

- politisch korrekt?
- zu persönlich?
- Keine Gewähr für Erfolg



planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

# Bestehende Bauzonen: Fragebogen



- Grundeigentümer mit periodischen Befragungen zur Überbauungsabsicht «auf Trab halten»
- Möglichkeit, jeweils auf die rechtlichen Gegebenheiten (Art. 15 RPG, ...) aufmerksam zu machen
- «Sanfter» politischer Druck

Aber ...

- aufwändig
- Keine Gewähr für Erfolg



| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

**EINWOHNERGEMEINDE SACHSELN**

**EINWOHNERGEMEINDERAT**  
Gemeindekanzlei  
Tel. 041 666 55 55 Fax 041 666 55 56  
E-mail: kanzlei@sachseln.ch  
Internet: www.sachseln.ch

Nr. \_\_\_\_\_

«Anrede\_1»  
«Vorname» «Name1» «Name2»  
«Adresse»  
«PLZ» «Ort»

Sachseln, 06. September 2010

**Teilrevision der Ortsplanung Sachseln: Umfrage zu Baulandreserven**

Sehr geehrter «Anrede\_2» «Name3»

Der rechtsgültige Zonenplan der Gemeinde Sachseln stammt aus dem Jahr 1993. Damit ist gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung der Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten. Der Einwohnergemeinderat hat daher im Frühjahr 2010 die Planungsarbeiten für die Teilrevision der Orts- und Zonenplanung gestartet mit dem Ziel, diese bis im Jahr 2012 abzuschliessen.

Der Einwohnergemeinderat erachtet es als angezeigt, mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung die Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Entwicklung von Siedlung, Landschaft, Verkehr und Umwelt zu schaffen. Neben den sachlichen und formellen Aktualisierungen sollen auch neue Bedürfnisse, Wünsche und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, der Bevölkerung und der Wirtschaft berücksichtigt werden.

Im Rahmen dieser Planungsarbeiten wurde festgestellt, dass in unserer Gemeinde noch beträchtliche Baulandreserven vorhanden sind. Mit beigelegtem Umfragebogen möchte sich die Gemeinde ein umfassendes Bild über Planungsabsichten der Grundeigentümer und die Verfügbarkeit des unbebauten Baulandes machen.

Wir bitten Sie, den beigelegten Umfragebogen auszufüllen und bis spätestens 24. September 2010 an die Einwohnergemeinde Sachseln, Bauamt, Brünigstrasse 113, 6072 Sachseln zurücksenden.

Für Fragen steht Ihnen unser Bauamtsleiter Peter Leuenberger, Tel. 041/666'55'55, gerne zur Verfügung.

Für Ihre wertvolle Mitarbeit möchten wir uns bereits im Voraus bedanken.

Mit freundlichen Grüssen  
**EINWOHNERGEMEINDERAT SACHSELN**  
Die Präsidentin:

Der Gemeindegemeinschreiber:

**Umfrage zu Baulandreserven in der Gemeinde Sachseln, September 2010**

1. Parzelle Nr.: «ParzellenNr» Parzellenfläche: «Parzellenfläche\_m2» m2  
Zone: «Bauzone» Bebaubare Parzellenfläche:  
«Beb\_eingez\_Fläche\_m2» m2  
Gebiet: «Gebiet» Ortsteil: «Ortsteil»

2. Name der Eigentümerschaft: «Vorname» «Name1» «Name2»  
Adresse: «Adresse», «PLZ» «Ort»  
Tel.: \_\_\_\_\_

3. Planen Sie Ihr Grundstück in absehbarer Zeit zu bebauen? ☐ Ja  
☐ Nein  
Wenn ja, in welchem Zeithorizont ist eine Bebauung vorgesehen?  
☐ bis in 5 Jahren ☐ bis in 10 Jahren ☐ bis in 15 Jahren  
Wenn nein, aus welchen Gründen ist innerhalb dieser Fristen eine Bebauung nicht möglich? \_\_\_\_\_

4. Planen Sie Ihr Grundstück in absehbarer Zeit zu verkaufen? ☐ Ja  
☐ Nein  
Wenn ja, in welchem Zeithorizont ist ein Verkauf vorgesehen?  
☐ bis in 5 Jahren ☐ bis in 10 Jahren ☐ bis in 15 Jahren  
Wenn nein, aus welchen Gründen ist innerhalb dieser Fristen ein Verkauf nicht möglich? \_\_\_\_\_

5. Möchten Sie, dass ihr Grundstück der Bauzone zugeteilt bleibt? ☐ Ja  
☐ Nein

6. Möchten Sie die zukünftige Nutzung Ihres Grundstückes mit der Gemeinde besprechen?  
☐ Ja  
☐ Nein

7. Die Standortpromotion Obwalden und die Einwohnergemeinde Sachseln führen eine öffentlich zugängliche Liste mit verfügbarem Bauland. Sind Sie damit einverstanden, dass Ihr Grundstück auf diesen Listen geführt wird?  
☐ Ja  
☐ Nein

Ort und Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift: \_\_\_\_\_



| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

| AP120 |          |          |          |              |          |
|-------|----------|----------|----------|--------------|----------|
| 1     | 2        | 3        | 4        | 5            | 6        |
| LfdNr | Parzelle | Gemeinde | Ortsteil | Gebiet       |          |
| neu   | nNr      |          |          |              |          |
| 3     | 327      | Sachseln | Ried     | Ried West    |          |
| 5     | 226      | Sachseln | Ried     | Ried West    |          |
| 6     | 2097     | Sachseln | Ried     | Ried West    |          |
| 7     | 2086     | Sachseln | Ried     | Ried West    |          |
| 8     | 2095     | Sachseln | Ried     | Ried West    |          |
| 9     | 2101     | Sachseln | Ried     | Ried West    |          |
| 10    | 1704     | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 11    | 1703     | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 12    | 825      | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 13    | 2005     | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 14    | 889      | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 15    | 1021     | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 16    | 1128     | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 17    | 896      | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 18    | 822      | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 19    | 818      | Sachseln | Ried     | Ried Ost     |          |
| 20    | 606      | Sachseln | Ewil     | Hansenmattli |          |
| 21    | 611      | Sachseln | Ewil     | Sagenmattli  |          |
| 22    | 2007     | Sachseln | Ewil     | Sagenmattli  |          |
| 23    | 615      | Sachseln | Ewil     | Flurimattli  |          |
| 24    | 615      | Sachseln | Ewil     | Flurimattli  |          |
| 25    | 615      | Sachseln | Ewil     | Flurimattli  |          |
| 26    | 631      | Sachseln | Ewil     | Degelholtz   |          |
| 27    | 30       | 632      | Sachseln | Ewil         | Ewilfeld |



planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

| Start    |    | Einfügen                                                                                              |   | Seitenlayout   |                                                | Formeln    |   | Daten       |   | Überprüfen    |  | Ansicht                  |  | Entwickertools |  | Acrobat |  |
|----------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------|------------------------------------------------|------------|---|-------------|---|---------------|--|--------------------------|--|----------------|--|---------|--|
| Einfügen |    | Ausscheiden<br>Kopieren<br>Format übertragen                                                          |   | Zwischenablage |                                                | Schriftart |   | Ausrichtung |   | Zellenumbruch |  | Verbinden und zentrieren |  | Standard       |  | Zah     |  |
| G23      |    |                                                                                                       |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 1        | 2  | A                                                                                                     | B | C              | D                                              | E          | F | G           | H |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 1        | 2  | EINWOHNERGEMEINDE  |   |                | Brüningstrasse 113/Postfach 164, 6072 Sachseln |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 2        | 3  | SACHSELN                                                                                              |   |                | Telefon 041 666 55 55 Fax 041 666 55 56        |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 4        | 5  |                                                                                                       |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 6        | 7  |                                                                                                       |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 8        | 9  | Umfrage zu Baulandreserven Sommer 2013                                                                |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 10       | 11 | Ausgangslage:                                                                                         |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 12       | 13 | Eingezontes, unüberbautes Bauland (Stand 14.5.2013)                                                   |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 14       | 15 | Fläche                                                                                                |   |                | 187'059 m2                                     |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 16       | 17 | Parzellen                                                                                             |   |                | 80 Stk.                                        |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 18       | 19 | angeschriebene Grundeigentümer                                                                        |   |                | 101 Stk.                                       |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 20       | 21 | Rücklauf Antworten (Parzellen)                                                                        |   |                | 82.5%                                          |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 22       | 23 | Auswertung der Antworten:                                                                             |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 24       | 25 | Planen Sie Ihr Grundstück in absehbarer Zeit zu bebauen?                                              |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 26       | 27 |                                                                                                       |   |                | Rücklauf Eigentümer 73.3%                      |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 28       | 29 | Ja                                                                                                    |   |                | 44 Parz. 58%                                   |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 30       | 31 | Nein                                                                                                  |   |                | 38 Parz. 19%                                   |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 32       | 33 | Ja                                                                                                    |   |                | 120'392 m2 75%                                 |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 34       | 35 |                                                                                                       |   |                | bis in 5 Jahren 83'851 m2 52%                  |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 36       | 37 |                                                                                                       |   |                | bis in 10 Jahren 34'085 m2 21%                 |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 38       | 39 |                                                                                                       |   |                | bis in 15 Jahren 25'641 m2 16%                 |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 40       | 41 | Nein                                                                                                  |   |                | 40'285 m2 25%                                  |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 42       | 43 | Planen Sie Ihr Grundstück in absehbarer Zeit zu verkaufen?                                            |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 44       | 45 |                                                                                                       |   |                | Rücklauf Eigentümer 76.2%                      |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 46       | 47 | Ja                                                                                                    |   |                | 23 Parz. 30%                                   |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 48       | 49 | Nein                                                                                                  |   |                | 54 Parz. 70%                                   |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 50       | 51 | Ja                                                                                                    |   |                | 65'081 m2 33%                                  |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 52       | 53 |                                                                                                       |   |                | bis in 5 Jahren 11'668 m2 6%                   |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 54       | 55 |                                                                                                       |   |                | bis in 10 Jahren 12'543 m2 6%                  |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 56       | 57 |                                                                                                       |   |                | bis in 15 Jahren 4'938 m2 3%                   |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 58       | 59 | Nein                                                                                                  |   |                | 134'774 m2 67%                                 |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 60       | 61 | Wenn ja, Kontaktdaten weitergeben:                                                                    |   |                |                                                |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 62       | 63 |                                                                                                       |   |                | Rücklauf Eigentümer 10%                        |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 64       | 65 | Ja                                                                                                    |   |                | 6 Parz. 60%                                    |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |
| 66       | 67 | Nach vorheriger Rücksprache                                                                           |   |                | 4 Parz. 40%                                    |            |   |             |   |               |  |                          |  |                |  |         |  |



planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

# Bestehende Bauzonen: Baulandbörse

- Die unüberbauten Bauzonen werden – unabhängig vom Verkaufswillen der Grundeigentümer – in einem öffentlich zugänglichen Kataster präsentiert
- «Sanfter» politischer Druck

Aber ...

- Datenschutz?
- Nachfrager haben keine Gewähr, dass Parzelle zur Verfügung steht



planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

alpnach 

[MyServices](#) | [Sitemap](#) | [Datenschutz](#) | [Impressum](#) | [Index](#) | [Links](#) | [Home](#) 

[Gemeindeportrait](#)  
[Politik, Behörden](#)  
[Verwaltung](#)  
[Online-Schalter](#)  
[Online-Schalter](#)  
[Publikationen / Downloads](#)  
[Reglemente](#)  
[Pflichtenhefte](#)  
[Schule, Bildung](#)  
[Kirchen](#)  
[Wirtschaft, Gewerbe](#)  
[Freizeit, Kultur](#)  
[Korporation](#)  
[Aktuelles](#)  
[GA-Tageskarten](#)  
[Hotel & Tourismus](#)

## Baulandangebot

Alpnach bietet Ihnen Land zum Wohnen. Bauland an attraktiven Wohnlagen ist verfügbar. Ob im Dorf oder in den Aussenbezirken Schoried oder Stad – finden Sie Ihre Parzelle, um Ihr Traumhaus zu verwirklichen.

Wo diese Parzellen zur Verfügung stehen, erfahren Sie unter **baulandkataster** online.

Wer Eigentümer/in dieser Parzelle ist, teilt Ihnen das **Grundbuchamt Sarnen** mit.

Weitere Auskünfte betreffend Ansiedlung, Firmengründungen etc. erhalten Sie bei der **Standortpromotion** Obwalden.

Datum: 28. Feb. 2012

Zugehörige Dienstleistung: **Baulandkataster**  
Zuständige Instanz: **Bauamt**

[zur Übersicht](#)

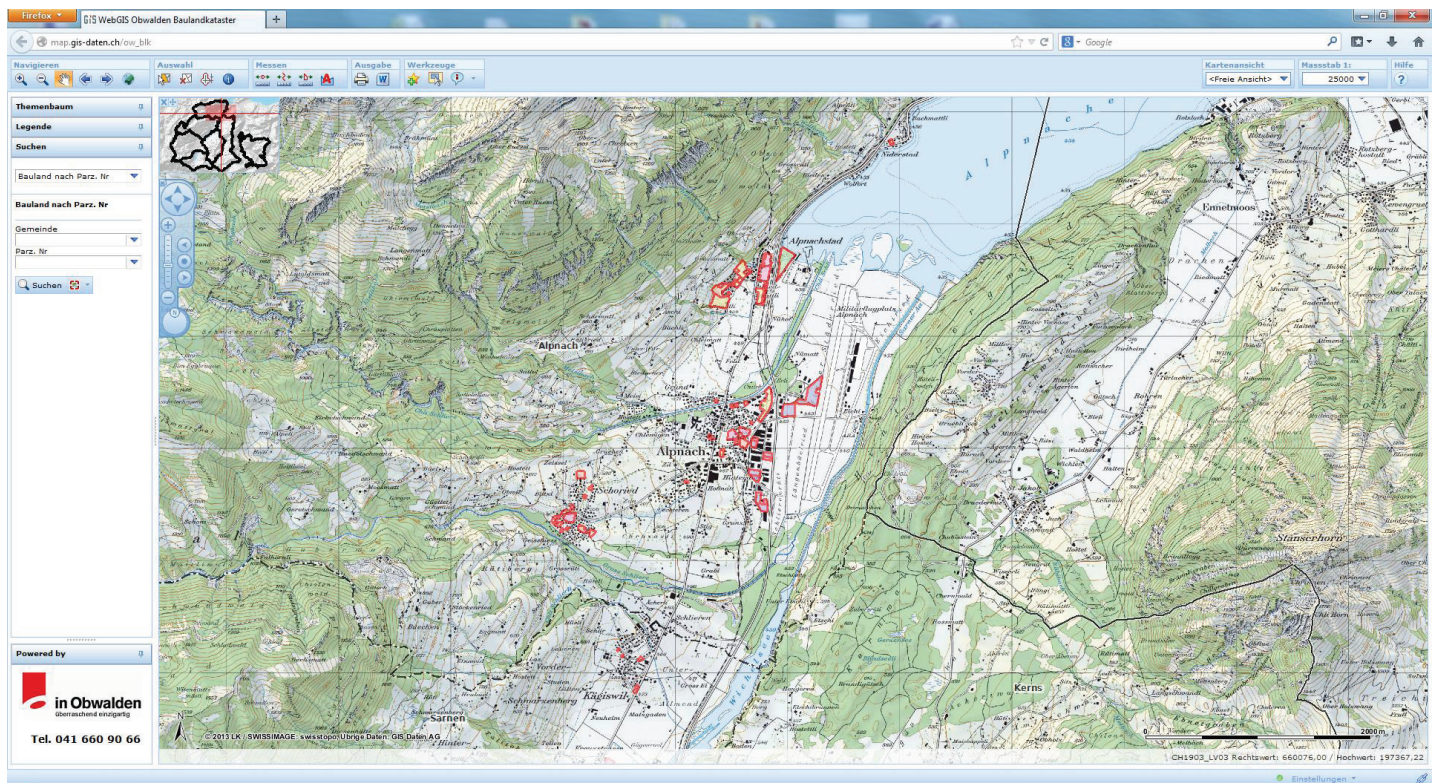
[Seitenanfang](#) 



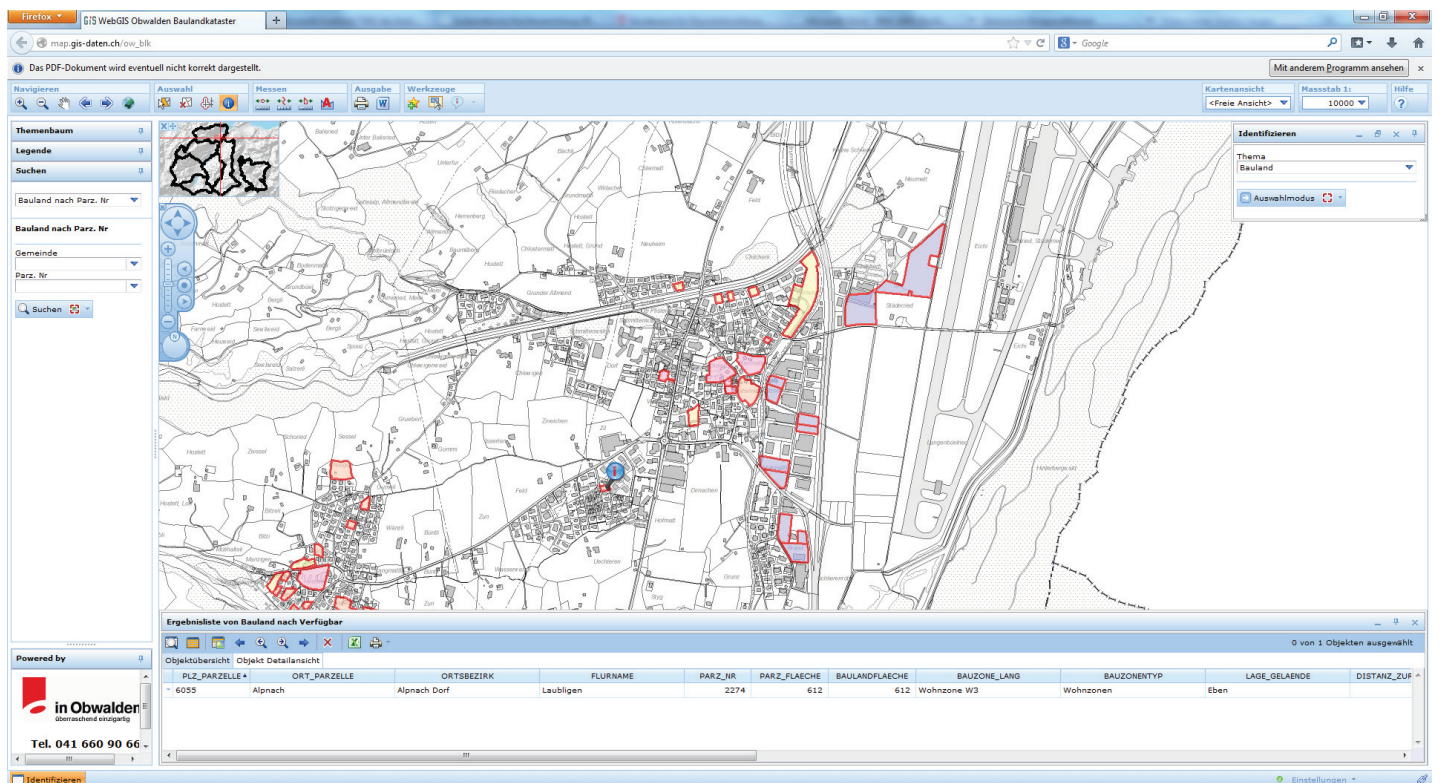
planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013





**planteam** | ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



**planteam** | ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

## Bestehende Bauzonen: Sondernutzungsplan

- Pflicht zu Sondernutzungsplan zwingt zu gemeinsamem, Planen, bevor gebaut werden kann => alle sitzen «im gleichen Boot»
- Planungszone oder Zonenplanverfahren
- «Unsanfter» politischer Druck

Aber ...

- kann Blockade auslösen



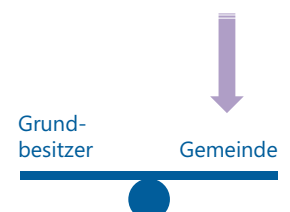
planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

## Bestehende Bauzonen: Übersicht kommunal

Gemeinden

- Motivieren
- politischer Druck
- «Klagen»
  - Befragung zu Bauwilligkeit
  - Baulandbörse
- Sondernutzungsplan («Im gleichen Boot»)
- ...



## Bund und Kanton



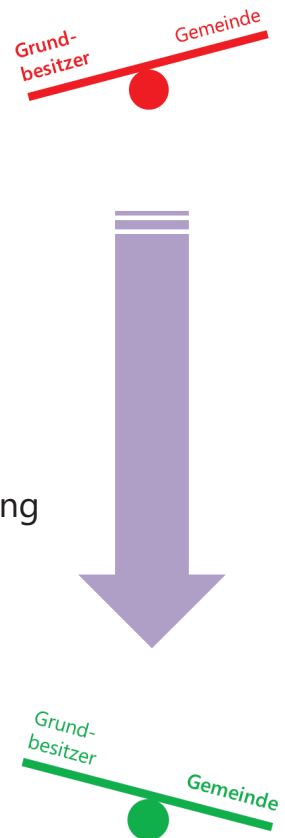
planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

# Bestehende Bauzonen: Übersicht kantonal

## Bund / Kantone

- neues RPG
- gesetzliches Kaufrecht (Luzern, Obwalden)
- Baulandumlegung
- fiskalische Massnahmen, zum Beispiel: Verkehrswertbesteuerung
- Mehrwertabschöpfung
- Aktivierung von Brachen
- ...



## Kanton: Stolpersteine

- Durchführung auf Stufe Gemeinde
- erst nach längerer Frist (z.B. 10 Jahre)
- Rechtsweg («öffentliches» Interesse)
- Behörden mit Rückgrat
- Kredit an Gemeindeversammlung / Urne



## Gemeinde: Stolpersteine



## Gemeinde: Stolpersteine





# Gemeinde: Stolpersteine

auch in Ihrer Gemeinde hat es Federer's und Blatter's....



| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

## Auf- und Umzonungen



| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

## Auf- / Umzonungen: Anreize schaffen

- Wirtschaftliche Anreize schaffen
- Aufzonung (z.B. W3 in W4)
- Umzonung Arbeitszone, Zone für öffentliche Zwecke

### Aber ...

- Erpressbarkeit (wenn ihr nicht, dann ich nicht...)
- Gefahr der Blockade
- Keine Gewähr für Überbauung ohne Entwicklungsdruck



planteam | ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



## Auf- / Umzonungen: Konzept vor Umzonung

- Auf- oder Umzonung erfolgt nur, wenn vorgängig zusammen mit der Gemeinde ein Bebauungskonzept erarbeitet wird
- Direktauftrag oder Konkurrenzverfahren
- Tatbeweis durch Investition Planung

### Aber ...

- Keine Gewähr für Überbauung ohne Entwicklungsdruck



planteam | ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



## Auf- / Umzonungen: Verträge (mit Kaufrecht)

- Auf- oder Umzonung erfolgt nur, wenn vertraglich die rechtzeitige Überbauung des Areals gesichert wird
- z.B. privatrechtliches Kaufrecht zu Gunsten Gemeinde
- Voraussetzung: Hohes Interesse der Grundbesitzer

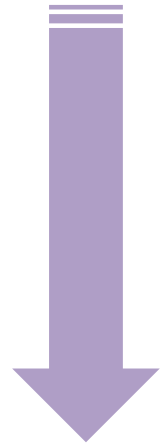
### Aber ...

- Erpressbarkeit (wenn ihr nicht, dann ich nicht...), Gefahr der Blockade
- Kaufkredit muss durch Stimmberechtigte beschlossen werden



planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



## Auf- / Umzonungen: Fazit kommunal

- Voraussetzung: Hohes Interesse der Grundbesitzer
- Voraussetzung: Entwicklungsdruck

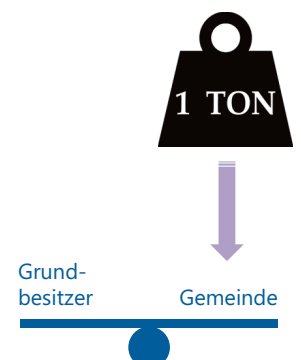


## Bund und Kanton?



planteam

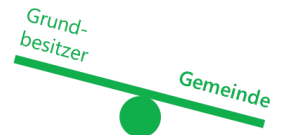
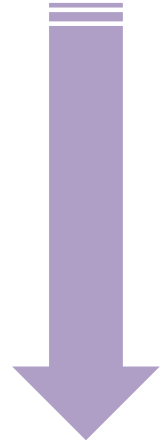
| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



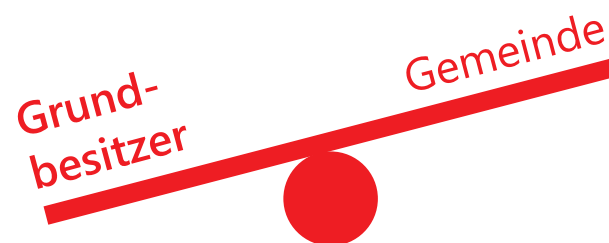


## Auf- / Umzonungen: mögliche Aufgaben Kanton

- Öffentliches Kaufrecht bei Brachen
- «Entwicklungszonen» mit Enteignungsrecht (SG)
- Mehrwertabschöpfung
- ...



## Einzonungen



# Einzonungen: Konzept vor Umzonung

- Einzonung erfolgt nur, wenn vorgängig zusammen mit der Gemeinde ein Bebauungskonzept erarbeitet wird
- Direktauftrag oder Konkurrenzverfahren
- Tatbeweis durch Investition Planung

Aber ...

- Keine Gewähr für Überbauung ohne Entwicklungsdruck

Grund-  
besitzer      Gemeinde



Grund-  
besitzer      Gemeinde

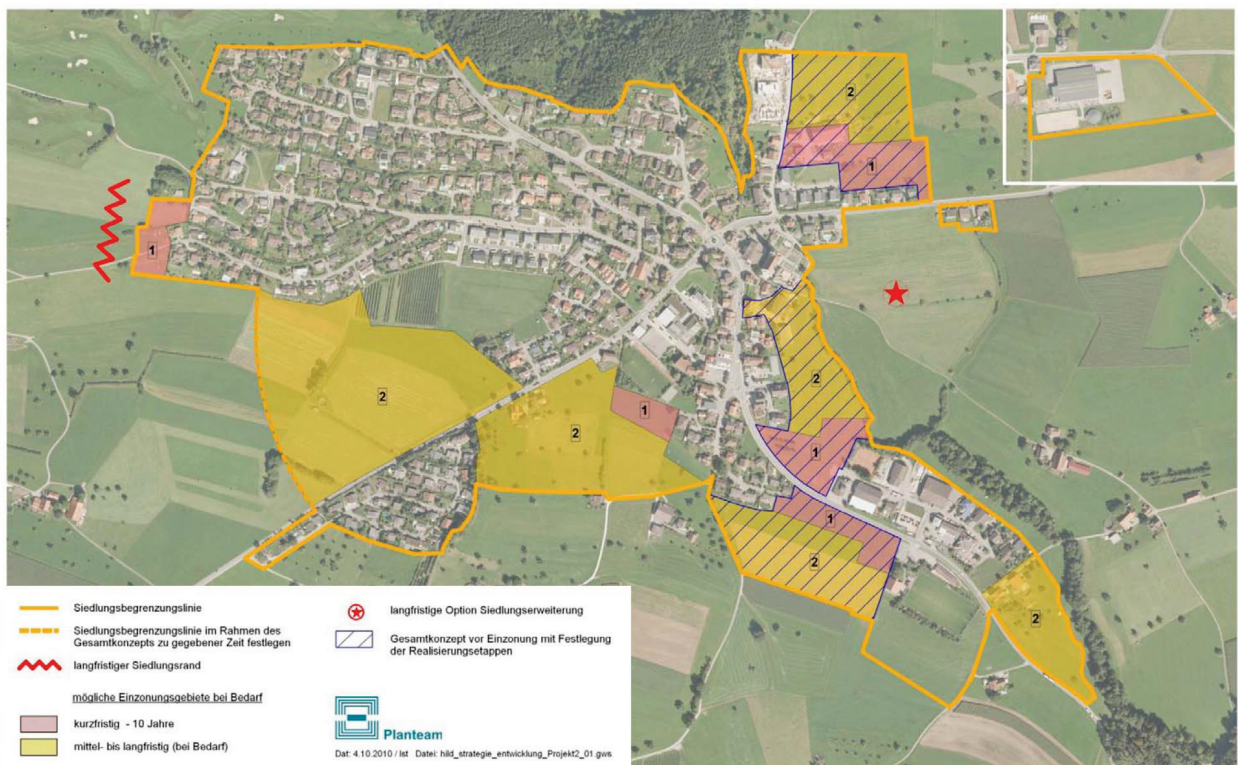


| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



Gemeinde Hildisrieden

Leitbild und Strategie der räumlichen Entwicklung

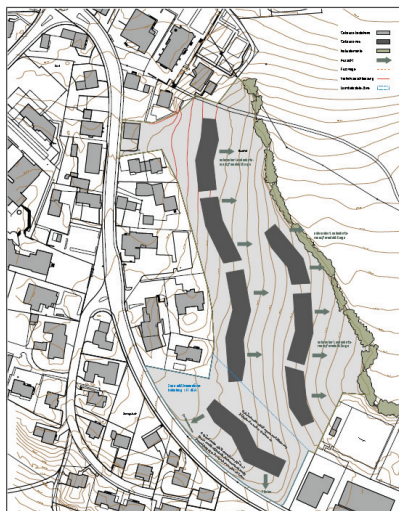


| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

**Approximative Ausnutzung:** Die Vergleichszahlen basieren auf den Gebäudegrundflächen und je drei angenommenen Geschossen.

**Bebauungsvariante 1:**

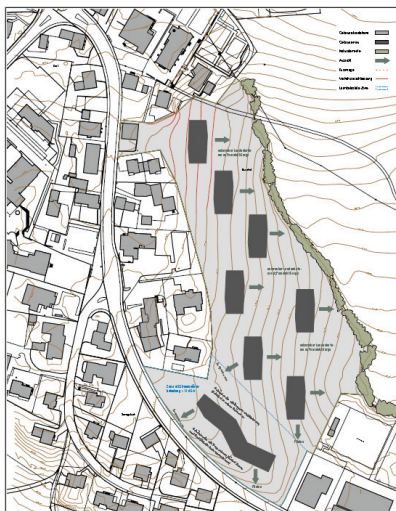
Nutzfläche ca. 17'750 m<sup>2</sup>



**Bebauungsvariante 2(a):**

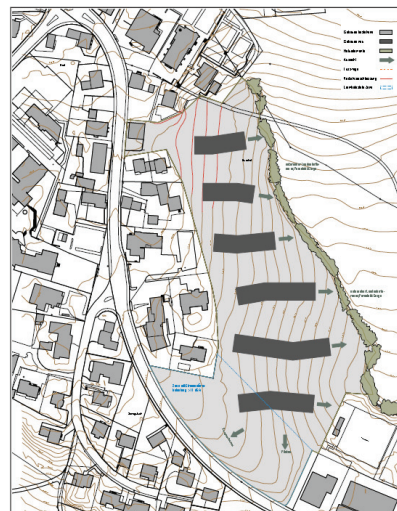
Nutzfläche (a) ca. 13'550 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (b) ca. 11'760 m<sup>2</sup>



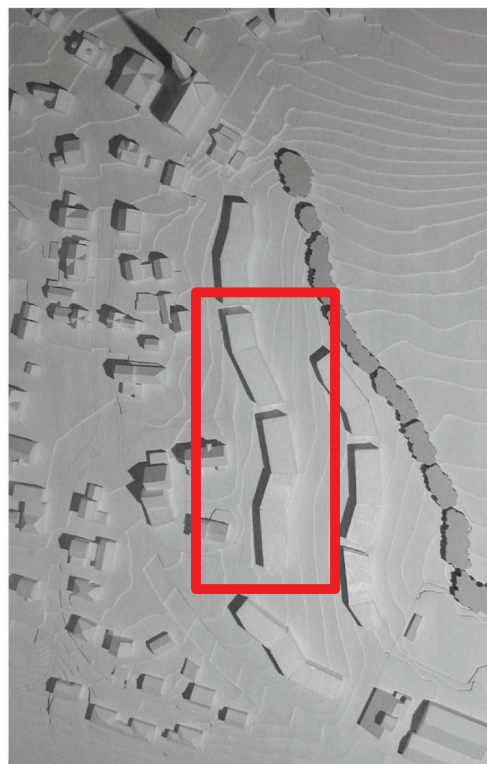
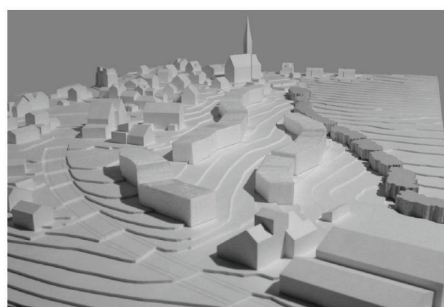
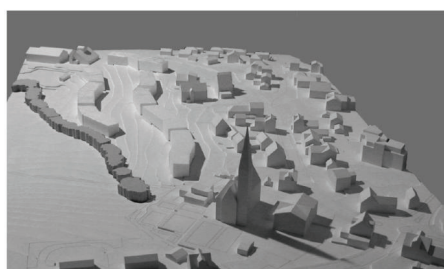
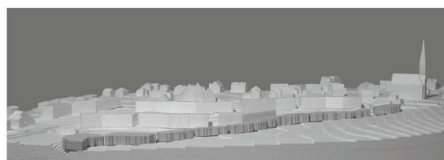
**Bebauungsvariante 3:**

Nutzfläche ca. 13'890 m<sup>2</sup>



| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

**Bebauungsvariante 1**



| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013







 KANTON  
OBWALDEN

Prot. Nr. \_\_\_\_\_

**Muster (Stand 2013)**  
(ausgehändigt mit Zustimmung Bauamt Alpnach)

**Öffentliche Urkunde**

betreffend

**Begründung eines Kaufrechts  
(Kaufrechtsvertrag)**

zwischen

Erben des XY,

Eigentümer der Grundstücke  
Grundbuch Alpnach  
Liegenschaften Nr. 637 und 1630

Kaufrechtsgeber

und

Einwohnergemeinde Alpnach, Öffentlich-rechtliche Körperschaft mit Sitz in Alpnach,  
6055 Alpnach Dorf, Bahnhofstrasse 15, vertreten durch den Einwohnergemeinderat und die-  
ser seinerseits durch die Gemeinderatspräsidentin Kathrin Dönni-Eggerschwiler, von Wol-  
fenschliessen NW und Rothenburg LU, in Alpnach Dorf (Alpnach), und den Gemeindegemein-  
der Urs Vogel, von Hasle LU, in Alpnachstad (Alpnach)

Kaufrechtsnehmerin

#### Kaufrecht

1. Die Kaufrechtsgeber **räumen** der Kaufrechtsnehmerin an den unter Ziff. II. aufgeführten Grundstücken **ein Kaufrecht ein**.
2. Das Kaufrecht gilt für die **Dauer von 10 Jahren seit der Unterzeichnung** des vorliegenden Kaufrechtsvertrages. Die Ausübung des Kaufrechts hat gemäss den Bestimmungen unter Ziff. IV. und V. zu erfolgen.
3. Die Einwohnergemeinde Alpnach **kann das Kaufrecht** gemäss Art. 216b Abs. 1 OR insgesamt oder nach einer allfällig erfolgten Parzellierung der Kaufrechtsobjekte auch in Bezug auf alle oder einzelne neue Parzellen **an Dritte übertragen**, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts eingetreten sind.
4. **Das Kaufrecht wird unentgeltlich eingeräumt.**

#### Bedingungen für die Ausübung des Kaufrechts

2. **Innerhalb von vier Jahren** seit der regionärstlichen Genehmigung des Zonenplans haben die Kaufrechtsgeber oder ihre allfälligen Rechtsnachfolger **mit der zonkonformen Überbauung zu beginnen** und diese ohne wesentlichen Unterbruch innert der vereinbarten Kaufrechtsdauer zu vollenden oder Flächen ab diesen Liegenschaften im Sinne der nachstehenden Bedingungen an Dritte zu veräussern.

Die Kaufrechtsgeber verpflichten sich, **jährlich mindestens Teilflächen von total mindestens ... m<sup>2</sup> ab dem vom Kaufrecht erfassten Flächen der Grundstücke Nr. 673 und 1630 zu überbauen oder an Kauf- bzw. Bauwillige zu veräussern**.

4. Die Gemeinde Alpnach wird die **neu eingezonten Grundstücke ins kommunale Baulandregister aufnehmen** und dieses allen Personen, die sich nach Bauland erkundigen, aushängen.

5. **Die Kaufrechtsgeber haben** die Kaufrechtsnehmerin **über den alljährlichen Verkauf der ... m<sup>2</sup> rechtzeitig und unaufgefordert zu informieren**.

#### Kaufpreis

Der **Kaufpreis entspricht** dem von der kantonalen Steuerverwaltung Obwalden/Abteilung Grundstückschätzungen **geschätzten amtlichen Verkehrswert, reduziert um 30%** (in Worten: dreissig Prozent). Tritt die Einwohnergemeinde Alpnach das Kaufrecht an einen Dritten ab, beträgt der Kaufpreis für den Dritten 100 % (in Worten: hundert Prozent) des von den Grundstückschätzungen geschätzten Verkehrswerts.



**planteam**

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

#### Kaufrecht

1. Die Kaufrechtsgeber **räumen** der Kaufrechtsnehmerin an den unter Ziff. II. aufgeführten Grundstücken **ein Kaufrecht ein**.
2. Das Kaufrecht gilt für die **Dauer von 10 Jahren seit der Unterzeichnung** des vorliegenden Kaufrechtsvertrages. Die Ausübung des Kaufrechts hat gemäss den Bestimmungen unter Ziff. IV. und V. zu erfolgen.
3. Die Einwohnergemeinde Alpnach **kann das Kaufrecht** gemäss Art. 216b Abs. 1 OR insgesamt oder nach einer allfällig erfolgten Parzellierung der Kaufrechtsobjekte auch in Bezug auf alle oder einzelne neue Parzellen **an Dritte übertragen**, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts eingetreten sind.
4. **Das Kaufrecht wird unentgeltlich eingeräumt.**



**planteam**

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

### Bedingungen für die Ausübung des Kaufrechts

2. Innerhalb von vier Jahren seit der regierungsrätlichen Genehmigung des Zonenplans haben die Kaufrechtsgeber oder ihre allfälligen Rechtsnachfolger mit der zonenkonformen Überbauung zu beginnen und diese ohne wesentlichen Unterbruch innert der vereinbarten Kaufrechtsdauer zu vollenden oder Flächen ab diesen Liegenschaften im Sinne der nachstehenden Bedingungen an Dritte zu veräussern.

Die Kaufrechtsgeber verpflichten sich, alljährlich mindestens Teilflächen von total mindestens ..... m<sup>2</sup> ab den vom Kaufrecht erfassten Flächen der Grundstücke Nr. 673 und 1630 zu überbauen oder an Kauf- bzw. Bauwillige zu veräussern.

4. Die Gemeinde Alpnach wird die neu eingezonten Grundstücke ins kommunale Baulandregister aufnehmen und dieses allen Personen, die sich nach Bauland erkundigen, aushändigen.
5. Die Kaufrechtsgeber haben die Kaufrechtsnehmerin über den alljährlichen Verkauf der ..... m<sup>2</sup> rechtzeitig und unaufgefordert zu informieren.



### Kaufpreis

Der Kaufpreis entspricht dem von der kantonalen Steuerverwaltung Obwalden/Abteilung Grundstückschätzungen geschätzten amtlichen Verkehrswert, reduziert um 30% (in Worten: dreissig Prozent). Tritt die Einwohnergemeinde Alpnach das Kaufrecht an einen Dritten ab, beträgt der Kaufpreis für den Dritten 100 % (in Worten: hundert Prozent) des von den Grundstückschätzungen geschätzten Verkehrswerts.

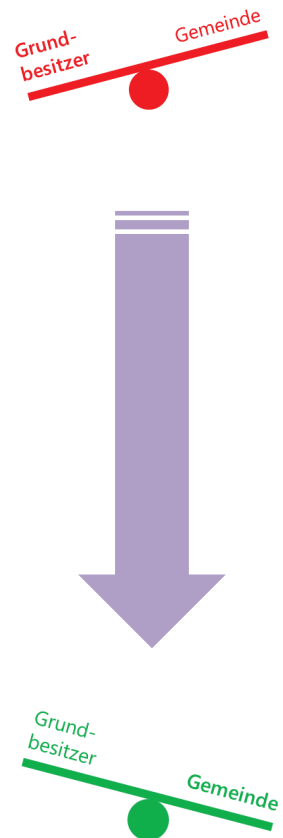


## Einzonungen: befristete Einzonung (Aargau)

- Einzonung erfolgt nur unter Vorbehalt, dass innert gesetzter Frist auch tatsächlich überbaut wird.
- Ohne Überbauung fällt die Bauzone ohne zusätzliches Verfahren in die Landwirtschaftszone zurück

Aber ...

- Falls Gemeinde an Einzonung interessiert ist, muss die Fläche erneut eingezont werden



## Auszug aus dem Baugesetz Kanton AG

### § 15a Bedingte Einzonungen und Umzonungen

<sup>1</sup> Zur Realisierung von **Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse** sind bedingte **Einzonungen und Umzonungen** zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.

<sup>2</sup> Die bedingten Einzonungen und Umzonungen **fallen entschädigungslos dahin**, wenn die Bauten und Anlagen **nicht innert der festgelegten Frist fertiggestellt werden**. Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

# Die drei Ausgangslagen

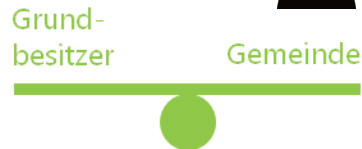
Bestehende Bauzonen

Gemeinde

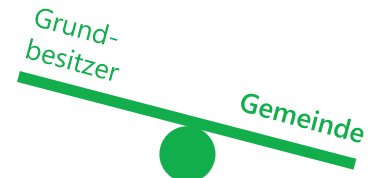


Auf-/Umzonungen

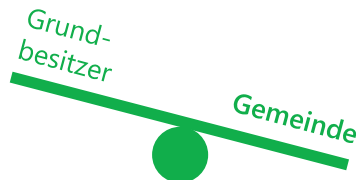
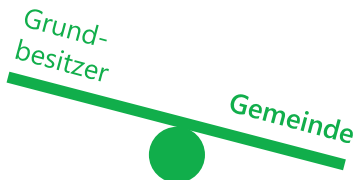
Entwicklungsdruck



Einzonungen



Bund und Kanton



planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013

## Aufforderung

Aus ...

„Probieren geht über studieren“

wird ....



planteam

| ZVR: Kommunale Instrumente gegen die Baulandhortung – 15. November 2013



# Aufforderung

## Probieren mit studieren!

→ Kreativität

→ Mut

→ Rückgrat

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

# STRATEGIEN UND INSTRUMENTE GEGEN DIE BAULANDHORTUNG Regelungsmöglichkeiten der Kantone

Tagung der Zentralschweizerische Vereinigung für Raumplanung,  
15. November 2013, Emmen



Lukas Bühlmann, Direktor Schweiz. Vereinigung für Landesplanung

## Das Problem der Baulandhortung

**Baulandhortung ist der hauptsächliche Grund für die Nichtüberbauung von Grundstücken, vor allem im ländlichen Raum!**

### Beispiel Kanton St. Gallen

- Knapp ein Drittel der Reservefläche von Baulandhortung betroffen (rund 500 ha).
- überwiegend kleinere Flächen mit weniger als 2'000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Gehortete Grundstücke liegen mehrheitlich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, das heisst da, wo das raumplanerische Interesse an einer Überbauung am grössten ist.



- Weil kein Bauland verfügbar ist, wird am Siedlungsrand neu eingezont.
- Die unüberbauten Flächen im bestehenden Baugebiet bleiben erhalten.
- Es entsteht ein Flickenteppich mit einer teuren, ineffizienten Erschliessung.

**... eine Hauptursache für die Zersiedelung!**



## Revidiertes RPG gibt Gegensteuer

Art. 15a Abs. 2 RPG



- Verpflichtung zum Bauen
- Kantone müssen Sanktionsmöglichkeiten vorsehen, wenn Grundstücke innert einer bestimmten Frist nicht überbaut werden.



## Der Gesetzeswortlaut

### Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 15a Abs. 2 RPG revidiert

1 (...)

2 Das kantonale Recht sieht vor, dass, **wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt**, die zuständige Behörde eine **Frist für die Überbauung** eines Grundstücks setzen und, wenn die **Frist unbenützt verstreicht**, **bestimmte Massnahmen anordnen** kann.

**Baulandhortung**  
**ist nicht immer negativ**



**Die Sicherung von Land für Betriebserweiterungen kann gerechtfertigt sein und im öffentlichen Interesse liegen.**



## Mögliche Massnahmen gegen die Baulandhortung



## Vertragliche Lösungen

- Einzonung mit der vertraglichen Verpflichtung der Überbauung innert einer bestimmten Frist.
- Vereinbarung eines Kaufrechts des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung.

**Verträge sind nur bei Neueinzonungen möglich!**

**Was macht man mit der Hortung im bereits eingezonten Baugebiet?**



### Musterkaufrechtsvertrag für Bauland

Arbeitshilfen für die Ortsplanung

Mustervertrag mit Erläuterungen, ein Instrument zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Baulandreserven

## Übersicht über gesetzliche / hoheitliche Lösungen

- **Gesetzliche Regelungen können sich auch auf das bestehende Baugebiet erstrecken.**
- **Bisher haben vor allem ländliche Kantone Massnahmen gegen die Baulandhortung getroffen; ein weiteres Indiz, dass im ländlichen Raum das Problem besonders gross ist!**

## Einräumung eines Kaufrechts an die Gemeinde

### Baugesetz des Kantons Obwalden



Art. 11a BauG

### **Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit**

<sup>1</sup> Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine andern längerfristigen Entwicklungsziele im Sinne von Art. 11 Abs. 2 dieses Gesetzes vorliegen. (...)

<sup>2</sup> Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. (...)

## Enteignung bei Baulandhortung

Art. 86 ff. LCAT- NE



Eine entsprechende Regelung enthielt bereits das 1976 abgelehnte RPG!

- **Enteignungsrecht, wenn Nutzungsplan nicht umgesetzt werden kann und der Grundeigentümer keine berechtigten Gründe zur Baulandhortung** z.B. persönliche oder familiäre Bedürfnisse **nachweisen kann.**
- **Kanton hat Enteignungsrecht noch nie angewandt. Mögliche Gründe:**
  - Politische Hemmungen, Enteignungsrecht auszuüben.
  - Es war bisher einfacher bei Baulandbedarf am Siedlungsrand einzuzonen statt ein Enteignungsverfahren in die Wege zu leiten.

## Auszonungsautomatismus bei

**fehlender Überbauung** Art. 56 BauG-AR



- **Pflicht zur Überbauung des Grundstücks innert 10 Jahren** für neue und bestehende Bauzonen
- **Sanktion: Automatische und entschädigungslose Auszonung**
- **Rechtlich problematisch**

Gutachten Prof. Alain Griffel in Raum & Umwelt, November 2006 (Teil 2)

  - ungenügende Interessenabwägung bei automatischer/gesetzlicher Auszonung,
  - veränderte rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten berücksichtigen,
  - Rechtsschutz der Betroffenen sicherstellen.
- **Anpassung der heutigen Regelung ist in die Wege geleitet.**



## Interessenabwägung bei Auszonungen

Auszonung von Grundstücken am Siedlungsrand kann planerisch sinnvoll sein, nicht aber im weitgehend überbauten Gebiet.

**VLP-ASPAN** 

### Entschädigungslose Auszonung bei fehlender Überbauung?

- Der Grundeigentümer muss mit einer Anpassung der Bau- und Zonenordnung rechnen.
- Mit der Befristung wird neben der Art und Intensität der Nutzung der zeitliche Rahmen der Überbauung definiert.
- Dies ist eine entschädigungslos hinzunehmende «Inhaltsbestimmung» des Eigentums und kein schwerer, enteignungsähnlicher und damit entschädigungspflichtiger Eigentumseingriff.
- Der Rechtsschutz des Grundeigentümers im Zeitpunkt der Auszonung muss jedoch sichergestellt sein.



## Gelungene Kombination

### Verbindung von

- von vertraglicher und gesetzlich-hoheitlicher Regelung
- von Kaufrechts- oder Auszonungsmöglichkeit



Planungs- und Baugesetz PBG

### § 38 Verfügbarkeit von Bauland

- <sup>1</sup> Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern **Verträge** ab **über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland**, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten **und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung**.

## Kombinationslösung

Planungs- und Baugesetz PBG

### § 38 Verfügbarkeit von Bauland



- <sup>1</sup> (...).
- <sup>2</sup> (...).
- <sup>3</sup> Kommt **keine vertragliche Einigung** zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, **nach acht Jahren** seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung [...] oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein **Kaufrecht zum Verkehrswert** ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein..

Planungs- und Baugesetz PBG

### § 38 Verfügbarkeit von Bauland



<sup>1</sup> (....).

<sup>2</sup> (....).

<sup>3</sup> (....).

<sup>4</sup> Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

<sup>5</sup> Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde **anstelle der Ausübung des Kaufrechts** gemäss Absatz 3 das **Verfahren für eine Auszonung** in die Wege leiten.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.

## Aktive Boden- und Baulandpolitik

### Art. 19 Boden-und Baulandpolitik KRG-GR



<sup>1</sup> Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

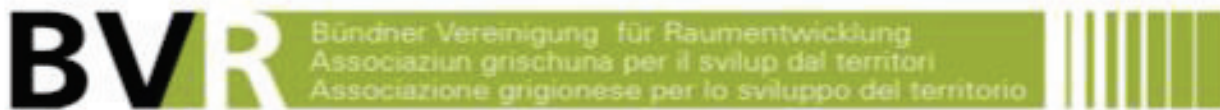
<sup>2</sup> Die Gemeinden treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck.

<sup>3</sup> Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen.

### Art. 49 Boden- und Baulandpolitik BauG-AI



## Arbeitshilfe zur Baulandmobilisierung aus dem Kanton Graubünden



Wegleitung „Baulandpolitik und Baulandmobilisierung in der Gemeinde“

### Inhaltsverzeichnis

|                                                                                              |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Ziele .....                                                                               | 2 |
| 2. Was versteht man unter aktiver Boden- und Baulandpolitik bzw. Baulandmobilisierung? ..... | 2 |
| 3. Aktive Boden- und Baulandpolitik .....                                                    | 2 |
| 4. Baulandmobilisierung .....                                                                | 3 |
| 4.1 Welche Fälle sind zu unterscheiden? .....                                                | 3 |
| 4.2 Einzonung .....                                                                          | 4 |
| 4.3 Förderung der Baureife .....                                                             | 6 |

[www.bvr.ch](http://www.bvr.ch)

## Automatische Rückzonung von Spezialzonen im Nichtbaugebiet

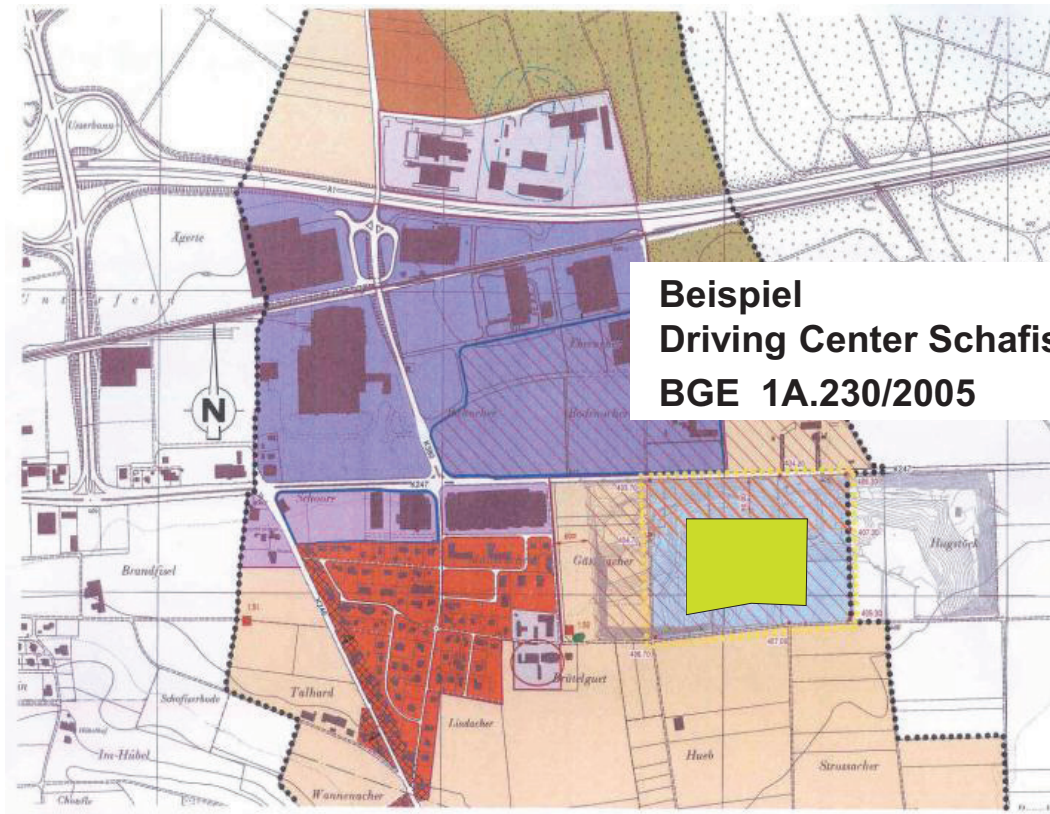


### § 15a Bedingte Einzonung BauG-AG

- 1 Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen oder Umzonungen zulässig, wenn sie auf die besondere Eignung des Standorts angewiesen sind.
- 2 Die bedingten Einzonungen und Umzonungen fallen entschädigungslos dahin, wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertig gestellt werden. (...)
- 3 Der Gemeinderat erlässt eine Feststellungsentscheid über das Dahinfallen der Zonenplanänderung und publiziert diesen.

### Art. 45 Einzonung zur Verwirklichung eines Grossprojekts RBG-FR





## Beispiel

### Driving Center Schafisheim

#### BGE 1A.230/2005

## ähnlich auch der Fall Galmiz!

# Besteuerung unüberbauter Grundstücke in der Bauzone

- **Grundsatz: Ertragswertbesteuerung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken**  
Art. 14 Abs. 2 StHG
- **Kantone können Verkehrswertbesteuerung von eingezonten, unüberbauten Grundstücken vorsehen.**
- **Nur wenige Kantone tun dies, zum Beispiel der Kanton Schwyz:**

## § 42 Abs. 2 StG-SZ

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet. Unüberbaute Grundstücke in der Bauzone werden ungeachtet einer allfälligen landwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung ihres Erschliessungszustandes besteuert.



## Landwirtschaftliche Direktzahlungen

für die Bewirtschaftung von unüberbautem Bauland



## Erschliessungsbeiträge

### Art. 1 Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

Die Gesamtheit der Grundeigentümer muss *wenigstens* tragen:

30% der Kosten der Groberschliessung

70 % der Kosten der Feinerschliessung



### Fälligkeit der Beiträge:

- Erstellung der Anlage
- Überbauung des Grundstücks

Die Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten im Zeitpunkt der Erstellung der Anlagen erhöht den Druck zur Überbauung.

...abhängig von  
Eigentümerstruktur



## Nachverdichtung und Eigentumsgarantie

**Blockierung der baulichen Entwicklung an  
strategisch wichtigen Lagen durch einzelne  
Eigentümer...Was tun?**

- **Verhandlung?**
- **Nutzung eines günstigen Zeitfensters?**
- **Gesetzlicher Druck?**



## Entwicklungszonen mit Enteignungsrecht Vorschlag



### Art. 17 E-BauG Entwicklungszonen, Grundsätze

1 Entwicklungszonen ermöglichen die Neuüberbauung von unternutzten oder in Umstrukturierung befindlichen Siedlungsgebieten.

2 (...)

### Art. 18 E-BauG Entwicklungszonen, Enteignung

1 Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan ein Enteignungsrecht für Flächen vorsehen, deren Verfügbarkeit für die Erreichung der Entwicklungsziele unerlässlich ist.

2 (...)

## Flächentausch Abtausch von Nutzungen



→ erfordert aktive  
Bodenpolitik der  
Gemeinde

## Aktive Bodenpolitik

- **Gemeindeeigenes Land, allenfalls Bodenerwerb über Erträge aus der Mehrwertabgabe.**
- **Handlungsspielraum für die raumplanerisch sinnvolle Zuweisung von Parzellen. Abtausch von Flächen.**
- **Allenfalls Landabgabe im Baurecht: Jährliche Erträge aus Baurechtszinsen, grosse Einflussmöglichkeiten auf die Nutzung und Gestaltung der Grundstücke.**

**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**







# Regionale / überkommunale Abstimmung: Vorgaben im kantonalen Richtplan



Urs Wehrli, 2002: Kunst aufräumen

ZVR-Tagung 15. November 2013: Strategien zur Umsetzung der RPG-Teilrevision



## Themen

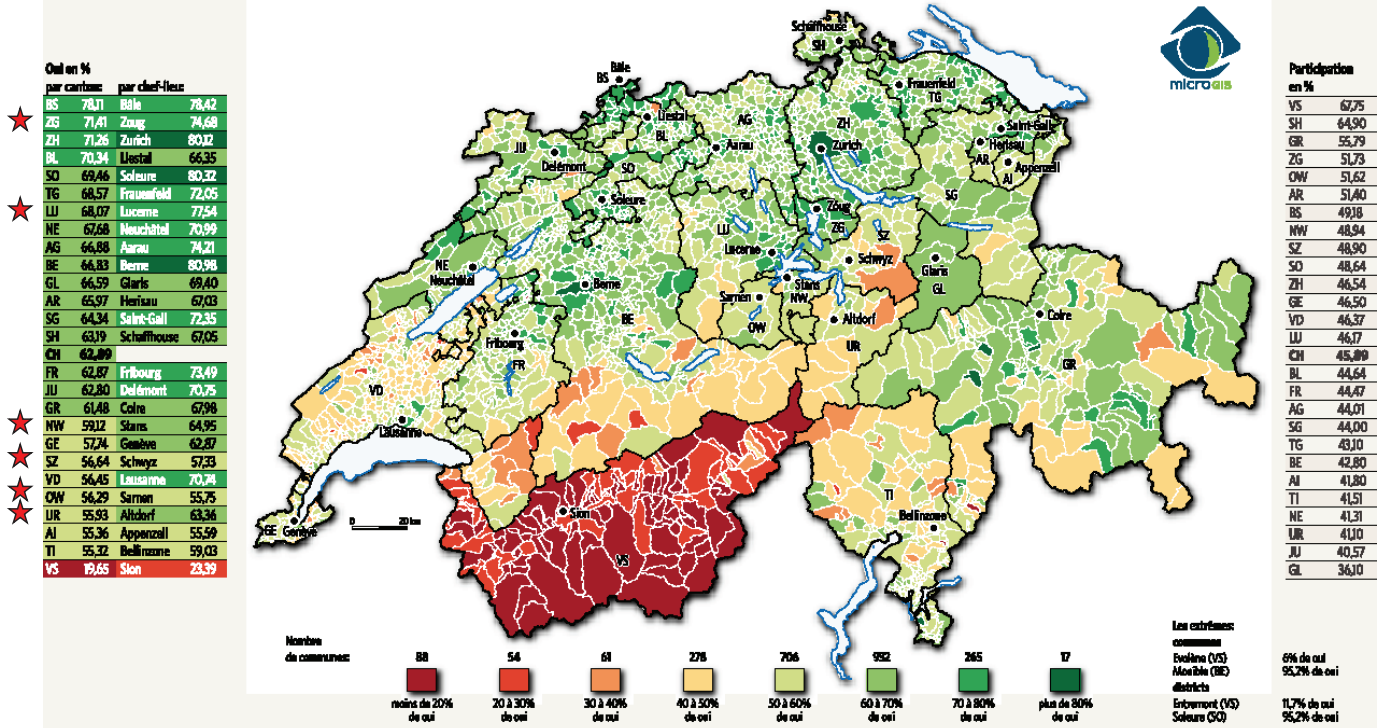
1. Revidiertes RPG
2. Inhalte des kantonalen Richtplans zur regionalen / überkommunalen Abstimmung
  - Kantonale Raumentwicklungsstrategie
  - Festlegung des Siedlungsgebiets
  - Sicherstellung der Bauzonendimensionierung
3. Ausblick



# Abstimmung vom 3. März 2013: Chance und Herausforderung

Le Temps, 4.3.2013

Le refus rageur du Valais masque les nuances entre Zurich et l'Arc Médianique



Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

3



## Für die Fragestellung relevante Änderungen RPG

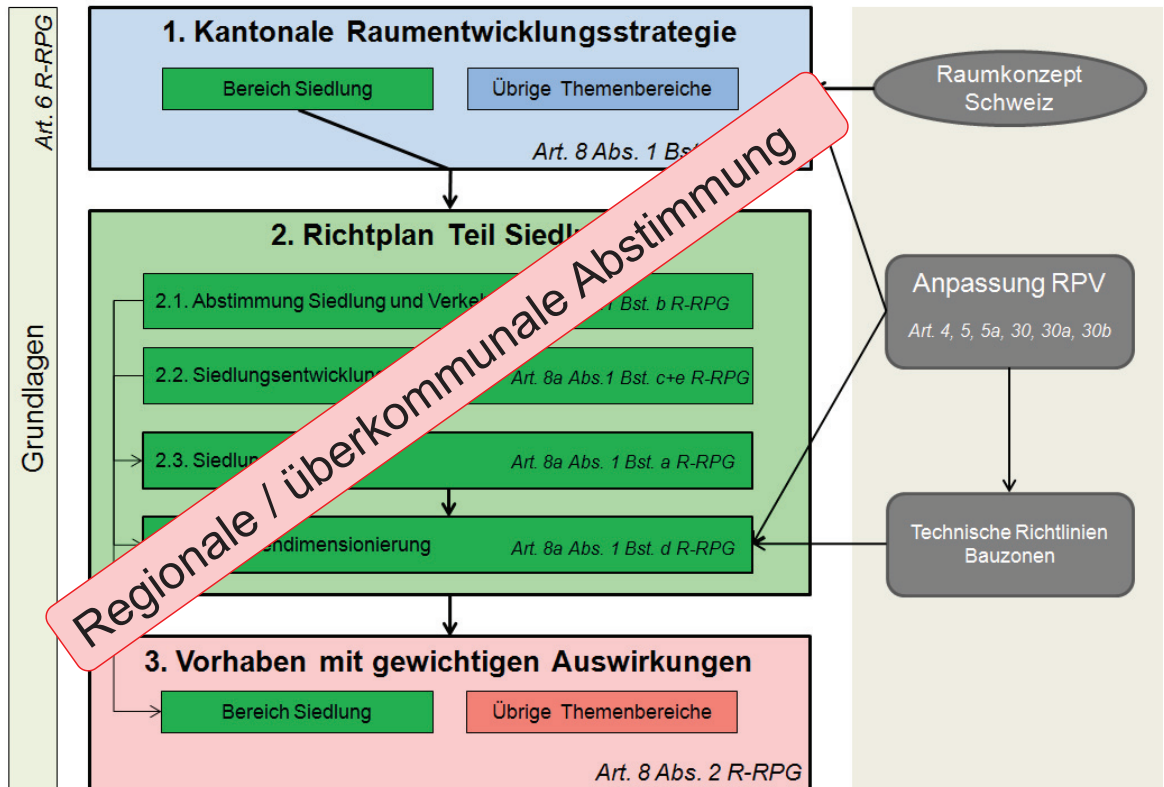
1. Keine Änderung der Kompetenzen Bund – Kantone
2. Kantone kommen noch stärker in Verantwortung
3. Stärkung kantonalen Richtplan im Siedlungsbereich
4. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen.  
(Art. 15 Abs. 3 R-RPG)
5. Richtplan legt fest, wie die Erweiterung der Siedlungsfläche regional abgestimmt wird.  
(Art. 8a Abs. 1 Bst. a R-RPG)

Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

4



# Mindestinhalte kantonaler Richtplan

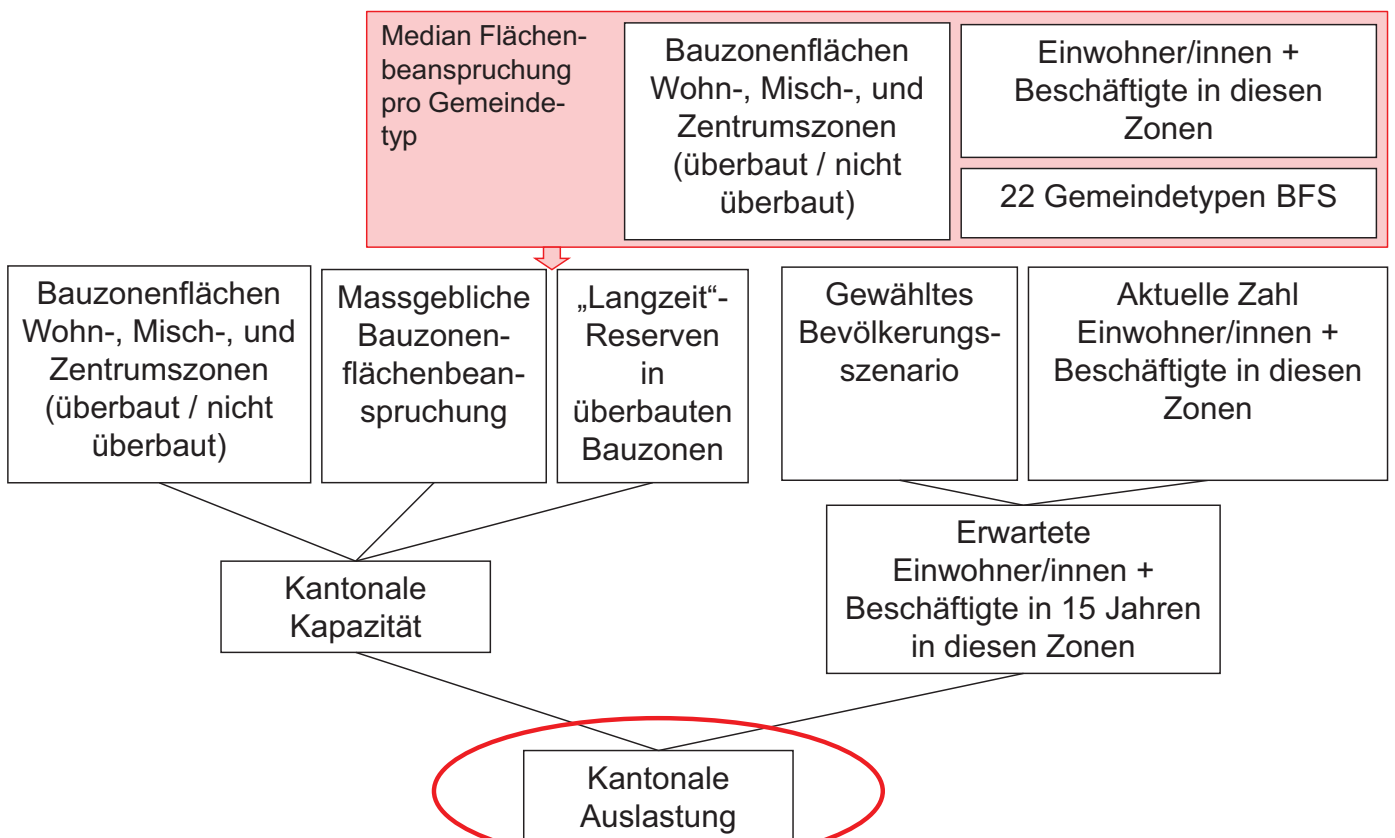


Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

5



## Bauzonengrösse Kanton



Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

6



# Kantonaler Rahmen Bauzonen

| Kanton Nr. | Kanton | kantonale Kapazität | Einwohner / Beschäftigte 2027 | kantonale Auslastung in Prozent (gerundet) |
|------------|--------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| 1          | ZH     | 1'899'257           | 2'003'354                     | 105                                        |
| 2          | BE     | 1'067'860           | 1'066'104                     | 100                                        |
| 3          | LU     | 427'894             | 431'038                       | 103                                        |
| 4          | UR     | 36'975              | 36'293                        | 98                                         |
| 5          | SZ     | 165'015             | 166'938                       | 101                                        |
| 6          | OW     | 34'705              | 38'063                        | 110                                        |
| 7          | NW     | 44'210              | 46'182                        | 104                                        |
| 8          | GL     | 47'230              | 45'291                        | 96                                         |
| 9          | ZG     | 159'170             | 153'767                       | 97                                         |
| 10         | FR     | 343'594             | 335'524                       | 98                                         |
| 11         | SO     | 314'938             | 315'070                       | 100                                        |
| 12         | BS     | 261'814             | 286'231                       | 109                                        |
| 13         | BL     | 310'256             | 324'381                       | 105                                        |
| 14         | SH     | 99'771              | 92'709                        | 93                                         |
| 15         | AR     | 49'249              | 50'137                        | 102                                        |
| 16         | AI     | 15'564              | 15'667                        | 101                                        |
| 17         | SG     | 555'879             | 566'209                       | 102                                        |
| 18         | GR     | 250'050             | 240'918                       | 96                                         |
| 19         | AG     | 748'331             | 792'826                       | 106                                        |
| 20         | TG     | 310'504             | 316'190                       | 102                                        |
| 21         | TI     | 449'809             | 428'313                       | 95                                         |
| 22         | VD     | 938'468             | 964'911                       | 103                                        |
| 23         | VS     | 499'355             | 400'833                       | 80                                         |
| 24         | NE     | 225'424             | 212'165                       | 94                                         |
| 25         | GE     | 719'817             | 768'766                       | 107                                        |
| 26         | JU     | 95'511              | 82'938                        | 87                                         |
|            | CH     | 10'070'651          | 10'200'838                    | 101                                        |

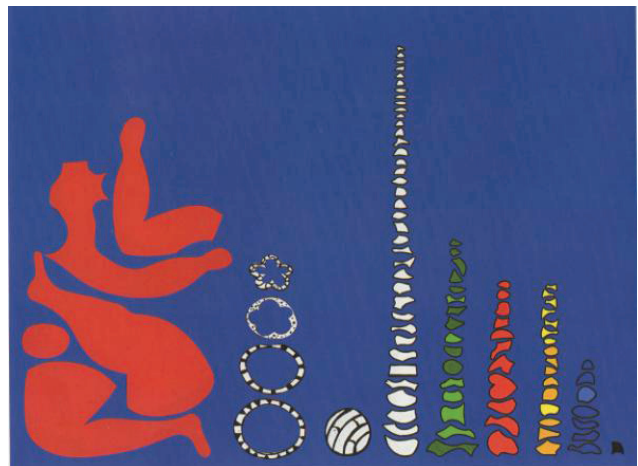
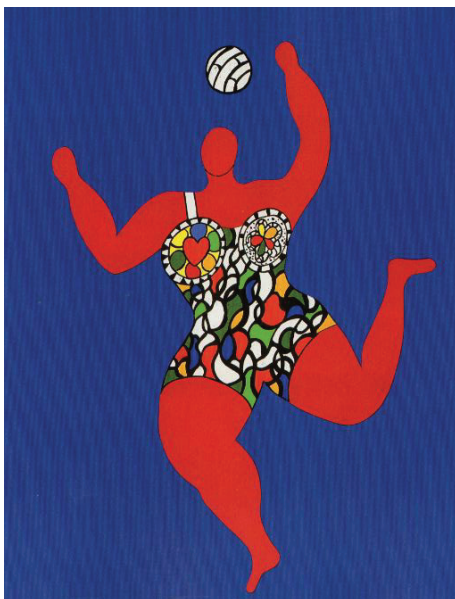
Einzonungen mit  
Kompensation  
= Umlagerung Bauzonen

Schwerpunkte der  
Siedlungsentwicklung

Siedlungsgebiet und  
Einzonungskriterien



## Regionale / überkommunale Abstimmung



Urs Wehrli, 2002: Kunst aufräumen

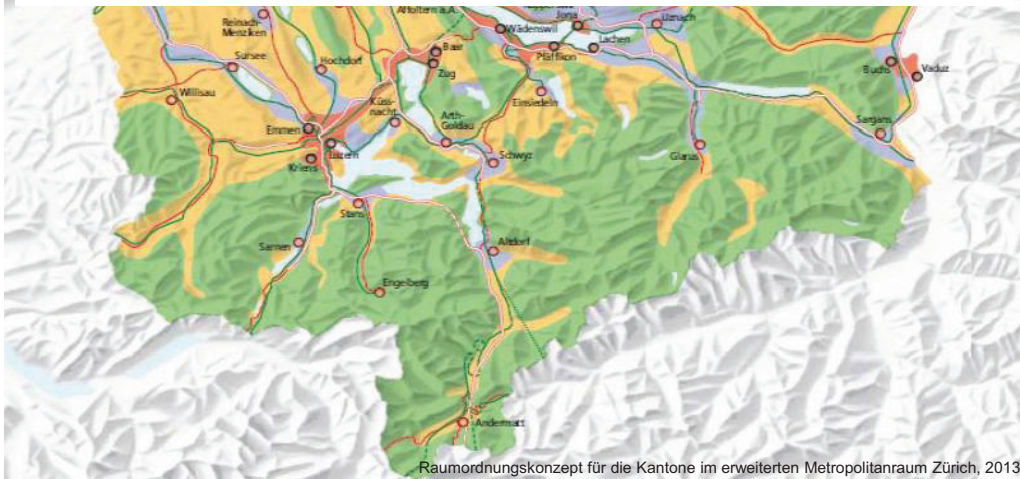




# Kantonale Raumentwicklungsstrategie

## Die kantonale Raumentwicklungsstrategie

- ist eine Gesamtschau / -strategie zur erwünschten räumlichen Entwicklung
- bildet den Rahmen für die Siedlungsentwicklung
- ist Teil des Richtplans und behördenverbindlich



Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

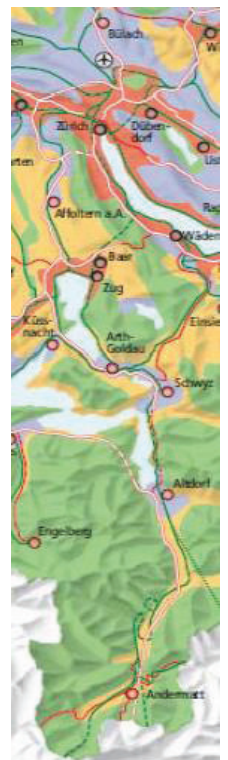
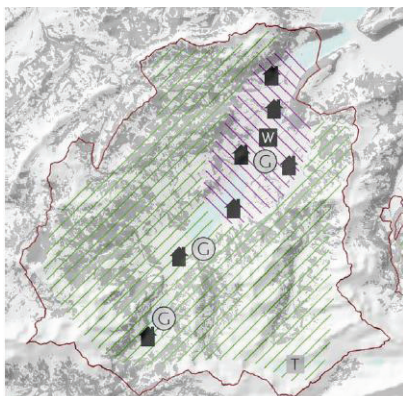
9



## Raumtypen definieren

### Die kantonale Raumentwicklungsstrategie

- unterscheidet verschiedene Raumtypen, z.B.
  - Raumtypen
  - Funktionale Räume / Regionen
  - Entwicklungsschwerpunkte und –achsen



Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

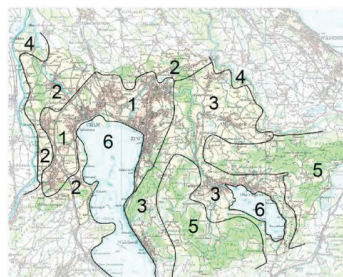
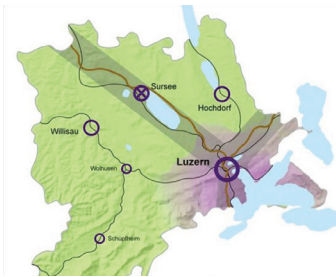
10



# Raumtypen definieren

## Die kantonale Raumentwicklungsstrategie

- macht grobe Aussagen zur räumlichen Verteilung der erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung innerhalb des Kantons, z.B.
  - Raumtypen mit unterschiedlich starker Zunahme oder Halten der Bevölkerung
  - Absolute oder prozentuale Aufteilung des Wachstums auf Raumtypen / Regionen / Gemeinden



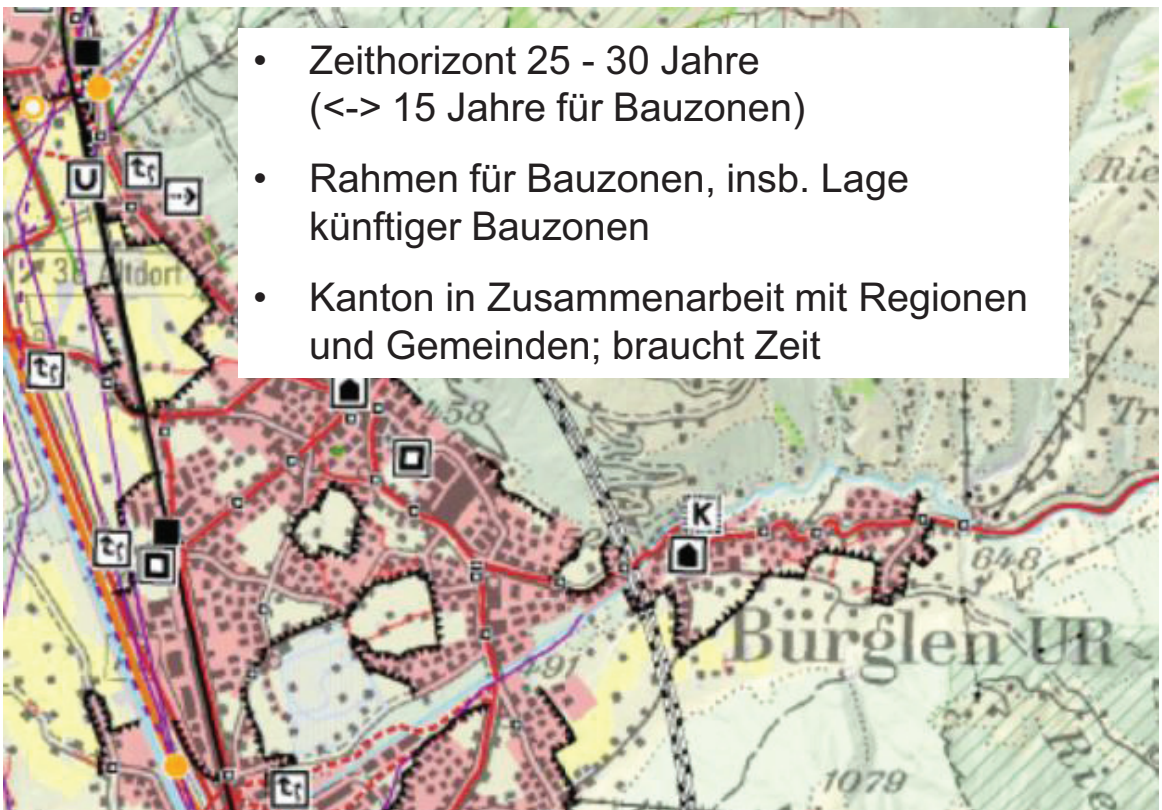
| Ort         | Einwohner 2000 | Einwohner 2020 |
|-------------|----------------|----------------|
| Zug         | 22 521         | 29 100         |
| Oberägeri   | 4 680          | 6 200          |
| Unterägeri  | 7 083          | 9 300          |
| Menzingen   | 4 217          | 5 700          |
| Baar        | 19 057         | 23 300         |
| Cham        | 13 028         | 16 000         |
| Hünenberg   | 7 081          | 9 600          |
| Steinhausen | 8 712          | 11 200         |
| Risch       | 7 153          | 9 800          |
| Walchwil    | 3 172          | 4 300          |
| Neuheim     | 1 936          | 2 500          |
| Kanton Zug  | 98 640         | 127 000        |

Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

11



# Lage und Umfang Siedlungsgebiet



- Zeithorizont 25 - 30 Jahre (<-> 15 Jahre für Bauzonen)
- Rahmen für Bauzonen, insb. Lage künftiger Bauzonen
- Kanton in Zusammenarbeit mit Regionen und Gemeinden; braucht Zeit

Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

12





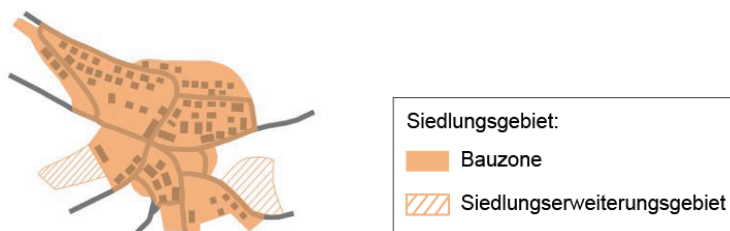
# Festlegung des Siedlungsgebiets

- Drei Varianten sind zur Festlegung des Siedlungsgebiets gemäss Leitfaden möglich:
  - Varianten A und B mit Text und Karte
  - Variante C mit Text (quantitative Umschreibung)
- Stellen das zukünftig benötigte Siedlungsgebiet im Kanton dar
- Nehmen Bezug zur kantonalen Raumentwicklungsstrategie
- Geben Vorgaben/Kriterien zur späteren Anpassung des Siedlungsgebiets



## Festlegung des Siedlungsgebiets (2)

- **Variante A:** Abschliessend umgrenzter Perimeter des Siedlungsgebiets



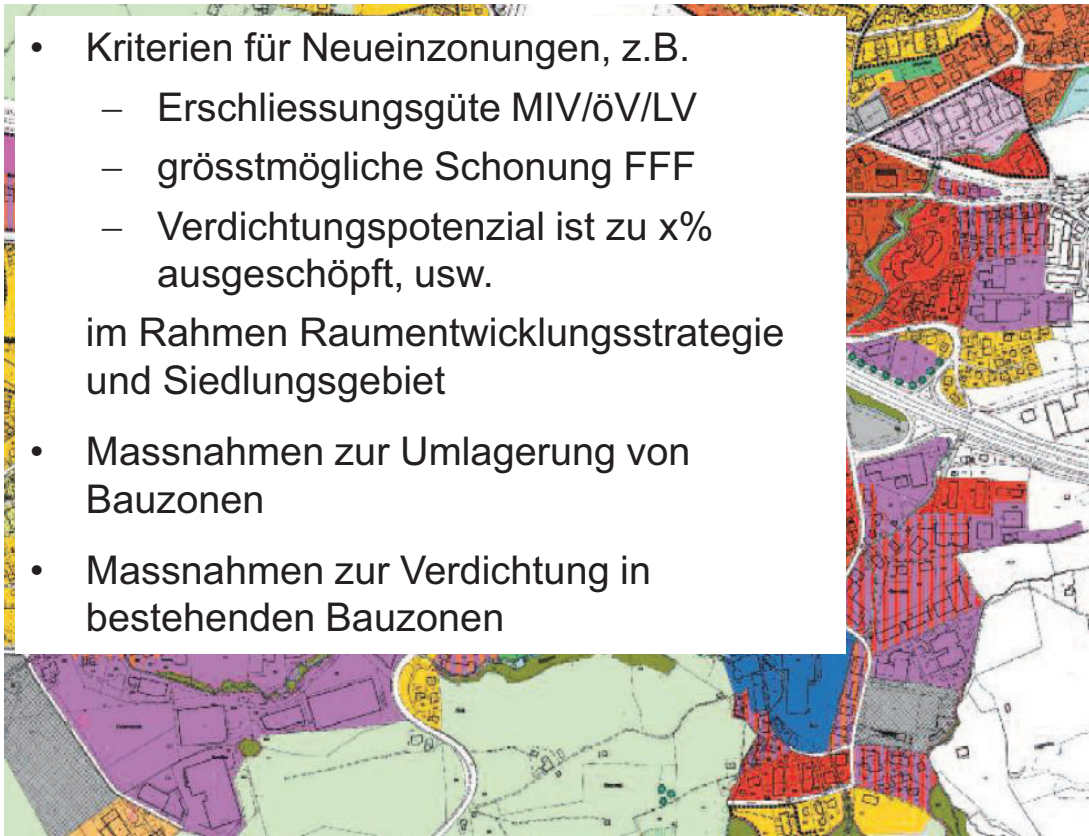
- **Variante B:** Bauzonen und symbolische Darstellung der wesentlichen Siedlungsentwicklung





# Sicherstellung Bauzonendimensionierung

- Kriterien für Neueinzonungen, z.B.
  - Erschliessungsgüte MIV/öV/LV
  - grösstmögliche Schonung FFF
  - Verdichtungspotenzial ist zu x% ausgeschöpft, usw.
- im Rahmen Raumentwicklungsstrategie und Siedlungsgebiet
- Massnahmen zur Umlagerung von Bauzonen
- Massnahmen zur Verdichtung in bestehenden Bauzonen



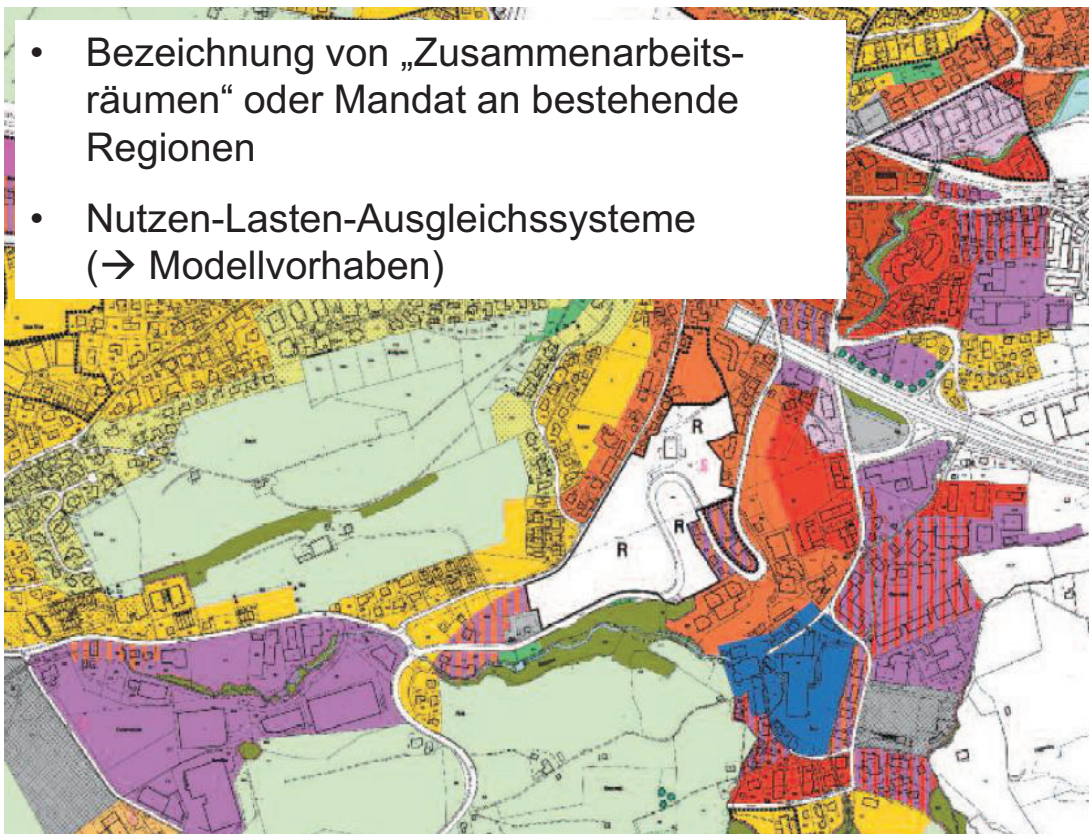
Handlungsbedarf, Vorgaben und Umsetzungsinstrumente in der kantonalen Richtplanung  
ZVR-Tagung, 15.11.2013 Claudia Guggisberg, Sektionschefin Richtplanung im ARE

15



## Vorgehen für die überkommunale Abstimmung festlegen

- Bezeichnung von „Zusammenarbeitsebenen“ oder Mandat an bestehende Regionen
- Nutzen-Lasten-Ausgleichssysteme (→ Modellvorhaben)



16





# Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile

Aristoteles



Urs Wehrli, 2011: Die Kunst, aufzuräumen

Vorgehensweise und Umsetzungsspielräume aus der Sicht eines

Regionalen Entwicklungsträgers

## Ein Werkstattbericht aus der Region Sursee-Mittelland

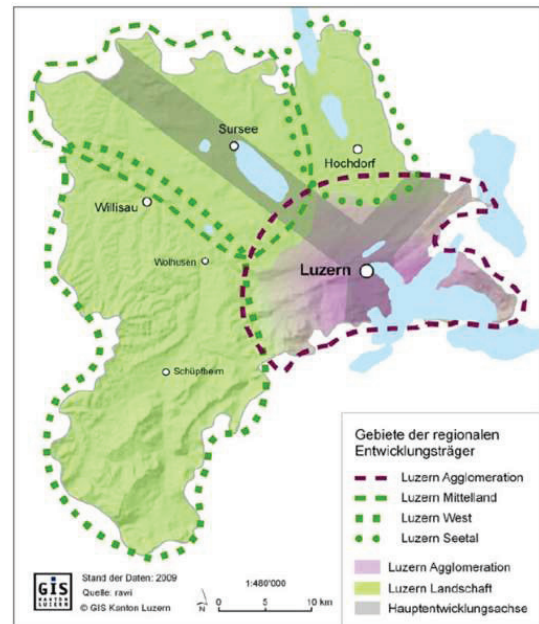
Beat Lichtsteiner, Geschäftsführer RET Sursee-Mittelland



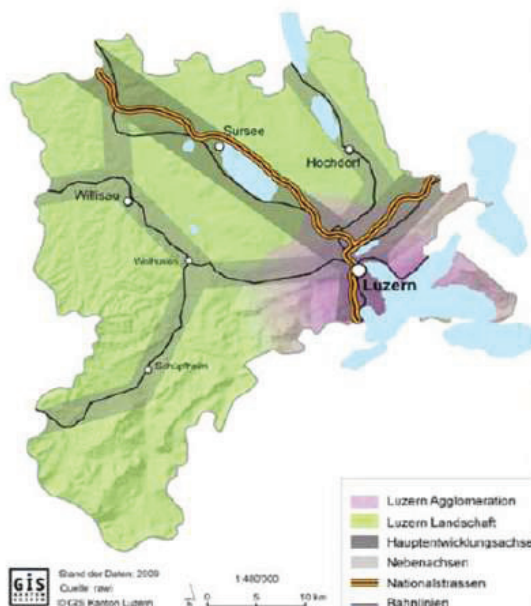
- Rahmenbedingungen und Spielräume – Organisation
- Räumliche Entwicklung in der Region
- Wirkung erzielen im politischen Umfeld
- Kritische Erfolgsfaktoren
- Fazit

## Kantonaler Richtplan Luzern 2009

Rahmenbedingungen für die  
Schaffung von Entwicklungsträgern



## Raumentwicklungsstrategie des Kantons



|    |                                                   |  |
|----|---------------------------------------------------|--|
| A1 | Kantonales Hauptzentrum                           |  |
| A2 | Kantonales Nebenzentrum                           |  |
| A3 | Zentrumsnahe Gemeinden auf den Entwicklungsachsen |  |
| A4 | Gemeinden auf den Entwicklungsachsen              |  |
| L1 | Zentrumsgemeinden in der Landschaft               |  |
| L2 | Stützpunktgemeinden in der Landschaft             |  |
| L3 | Gemeinden in der Landschaft (Nebenachsen)         |  |
| L4 | Gemeinden in der Landschaft                       |  |



## RET Sursee-Mittelland



Gemeindeverband

Gründung 2009

17 Gemeinden

60'000 Einwohner

Starker Wirtschaftsraum

Hohe Lagegunst

Unterschiedliche Raumpotenziale

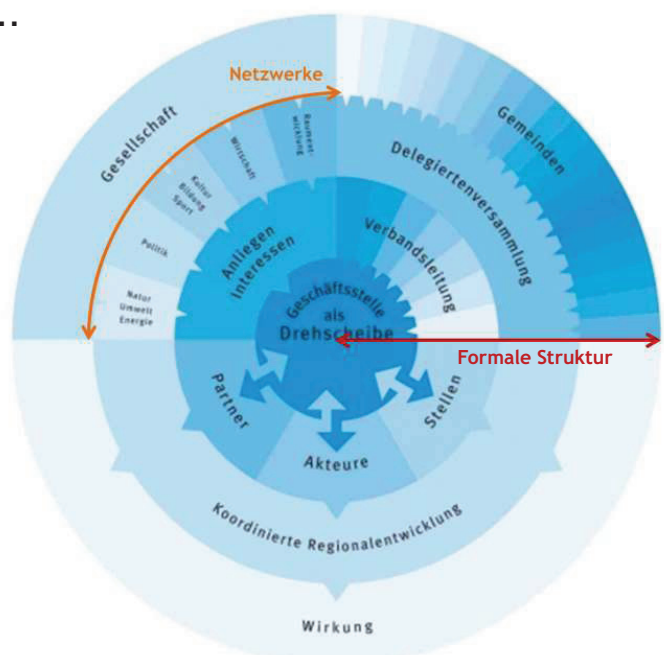
## Vertrauenskultur stärken – Konsens finden

Der RET ist keine Staatsebene...

...aber gut vernetzt

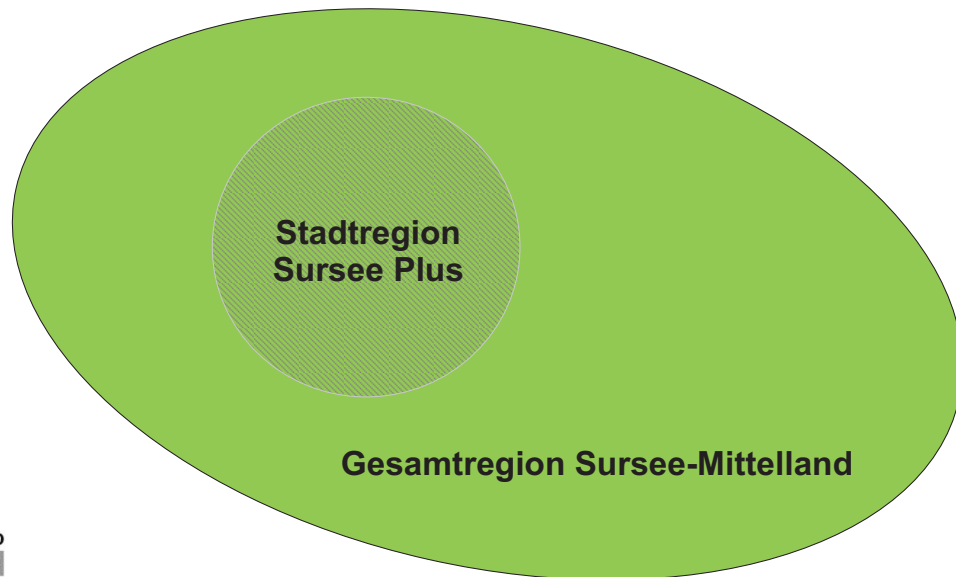
Arbeiten mit Netzwerken

- Raumentwicklung
- Wirtschaft
- Kultur Bildung Sport
- Natur Umwelt Energie
- Politik



## Räumliche Entwicklung

Zwei Projektperimeter mit verschobenen Zeitplänen



**Stadtregion Sursee Plus**

**20'000 Einwohner**

**6 Gemeinden**

**Hohe Lagegunst**

**Starker Wirtschaftsraum**



**Gesamtregion Sursee-Mittelland 60'000 Einwohner**  
**17 Gemeinden**

**Hohe Lagegunst**  
**Unterschiedliche Raumpotenziale**

## **Sursee Plus** **Konzept für die koordinierte räumliche Entwicklung**

**Ziel:**

- Überkommunal koordinierte Stadt- und Siedlungsentwicklung



## Sursee Plus

### Konzept für die koordinierte räumliche Entwicklung

Stand:

- Politischer Findungsprozess geführt
- Konzept verabschiedet
- Vereinbarungen unterzeichnet
- 11 Umsetzungsprojekte definiert
- 6 Projekte priorisiert und per 1.1.2013 gestartet



## Sursee Plus

### Priorisierte Umsetzungsprojekte

- Entwicklung Bahnhofsgebiet
- Entwicklung Arbeitszone Süd
- Entwicklung Arbeitszone Nord
- Teilrichtplan Verkehr
- Aufwertung Surenraum
- Überkommunales Flächenmanagement
- Mandat Zentrumsentwickler





## Sursee-Mittelland Konzept für die räumliche Entwicklung

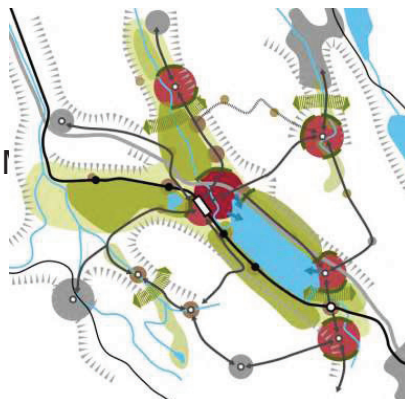
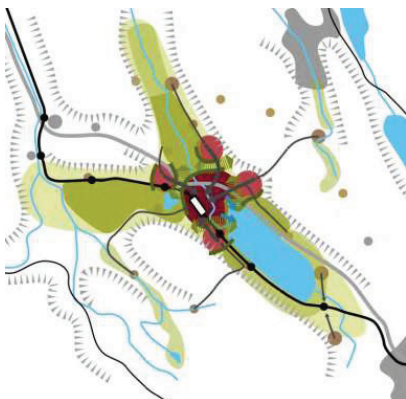
### Ziele:

- Regional koordinierte räumliche Entwicklung
- Gemeindeübergreifende Nutzungsplanung
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Stärkung der Regionalen Entwicklungsschwerpunkte
- Erarbeitung einer Regionalen Mobilitätsstrategie



## Sursee-Mittelland Konzept für die räumliche Entwicklung

### Stand:



## Wirkung und Verbindlichkeiten erzielen im politischen Raum

- Grundlage für Erfolg ist in jedem Fall der Konsens
- Starke prozessorientierte Arbeitsweise

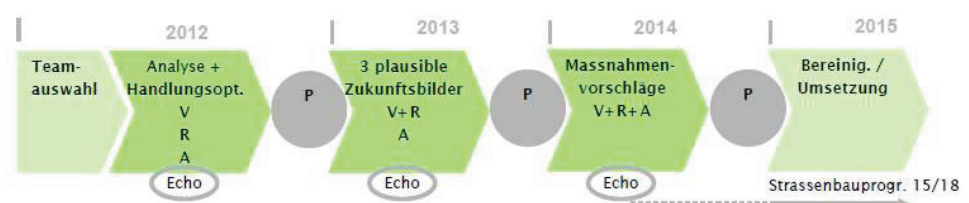
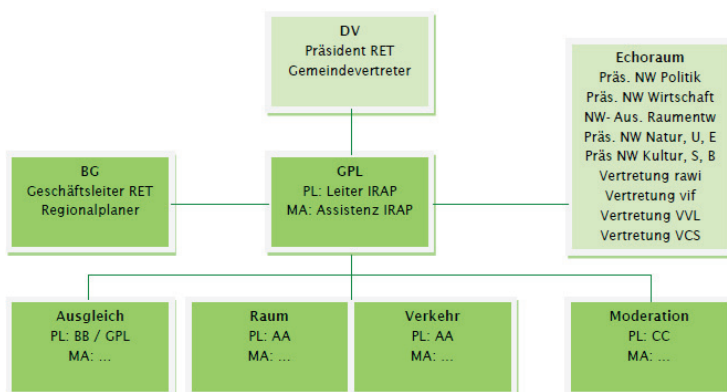
Kommunikation ist nicht was man ausspricht, sondern wie man verstanden wird.





- Die unterschiedlichen Bedürfnisse, Ängste und Erwartungen der Akteure kennen
- Vertrauen schaffen
- Perspektiven und Chancen aufzeigen  
(Wachstum Vor- und Nachteile – Sprungfixkosten)
- Begleitprojekt Chancenausgleich (Machbarkeitsstufe)

## Konsensfindung als festes Projektelement einbauen

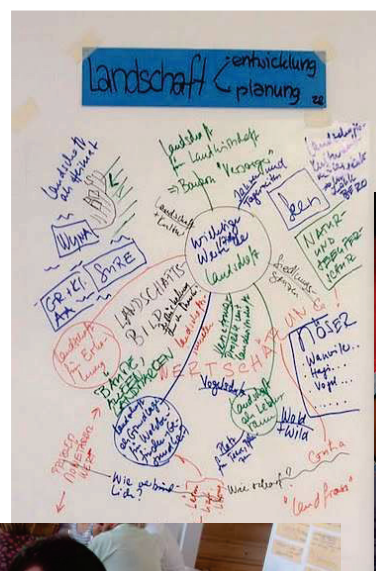


## Verbindlichkeiten schaffen

# Technische Instrumente für den RET Sursee-Mittelland

- Vereinbarungen
- Konzepte
- Teilrichtpläne
- Projekte

## Regionale Zukunftskonferenz





## Stadt und Land – gemeinsam stark



## Räumliche Entwicklung





## Netzwerk Politik



## Region besucht Region – voneinander lernen



## Erfolgsfaktoren und Stolpersteine – Erkenntnisse

- Allianzen bilden – Arbeiten mit Netzwerken schafft Vertrauen und bildet eine solide Basis für tragfähige Projekte
- Umgang mit Top-down und Bottom-up
- Prozessorientiertes Arbeiten
- Sorgfältige Projektentwicklung
- Wettbewerb unter den Gemeinden
- Stadt und Land – Nutzen und Lasten
- Struktur- und Chancenängste

## Fazit

### Erfolg und Wirkung im politischen Raum aktiv begünstigen

- Sorgfältige Projektentwicklung – Vorprojektphase
- Einbezug der Akteure
- Gezielte Massnahmen im Policy Bereich
- Einbezug von weiteren Akteuren
- Nicht output sondern outcom produzieren durch prozessorientierte Arbeitsweise und Konsensfindung
- Räumliche Entwicklung nicht als reines Raumplanungsprojekt designen sondern als Entwicklungsprojekt mit starker politischer Akzentuierung

**Am gleichen Strick ziehen...**  
**...und dabei möglichst in die selbe Richtung**





# **ZVR-Tagung**

## **Gemeindeübergreifende Nutzungsplanung (GNP)**

### **Eine kritische Würdigung bisheriger Modellvorhaben in der Schweiz**

Jürg Inderbitzn, IBR

Luzern 3. November 2013

FH Zentralschweiz



Hochschule Luzern  
Wirtschaft

## **Inhaltlicher Aufbau**

1. Die Dringlichkeit gemeindeübergreifender Nutzungsplanung
2. Erfahrungen aus den Modellvorhaben des ARE
3. Zwei konkrete Beispiele
4. Die Bedeutung eines Nutzen-Lasten Ausgleichsystems für die GNP
5. Kritische Betrachtungen zum Lastenausgleich
6. Empfehlungen

## Die Dringlichkeit gemeindeübergreifender Nutzungsplanungen

- Die gemeindeübergreifende Nutzungsplanung ist schon seit den 80er Jahren ein Thema der Raumplanung
- Je grösser der Perimeter, desto mehr Spielräume bestehen für zweckmässigen Flächenzuweisungen
- Die absehbar restriktiver werdende Praxis bei Neueinzonungen verlangt nach überkommunalen Lösungen

Folie 3, 3. November 2013

## Erfahrungen aus den Modellvorhaben des ARE (1)

- Zwischen 2007 und 2011 unterstützte das ARE 8 Projekte, in welchen Erfahrungen zur gemeindeübergreifenden Nutzungsplanung (GNP) mit Nutzen-Lastenausgleich gewonnen wurden
- Bei einem der 8 Projekte resultierte eine überkommunale Lösung auf der Ebene der Nutzungsplanung

Folie 4, 3. November 2013

## Erfahrungen aus den Modellvorhaben des ARE (2)

Région de l'Entre-deux-Lacs



Cornaux



Cressier



Enges



Le Landeron



Lignières

**PLAN DIRECTEUR REGIONAL**

**Freiraumkonzept Birsstadt**  
**23. Dezember 2009**



Microrégion Haute-Sorne  
Case postale 313  
2854 Bassecourt

Projektantrag Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung  
**Bauland-Info-Pool Eigenamt**

Folie 5, 3. November 2013

## Erfahrungen aus den Modellvorhaben des ARE (3)

**Regionale Arbeitszone RAZ Thal**

Änderung Gesamt- und Bauzonenplan Balsthal und Laupersdorf



**Überkommunale Nutzungsplanung  
von Arbeitszonen in der  
Agglomeration Thun**

Projektinformation

**Agglomerationskonferenz Langenthal**

**Arbeitsregion Langenthal**

Gemeinsame Bodenpolitik mit Mehrwertprojekt i

Vallon du Nozon

**Système de compensation  
des charges et avantages**

Version approuvée par les communes  
5 octobre 2011



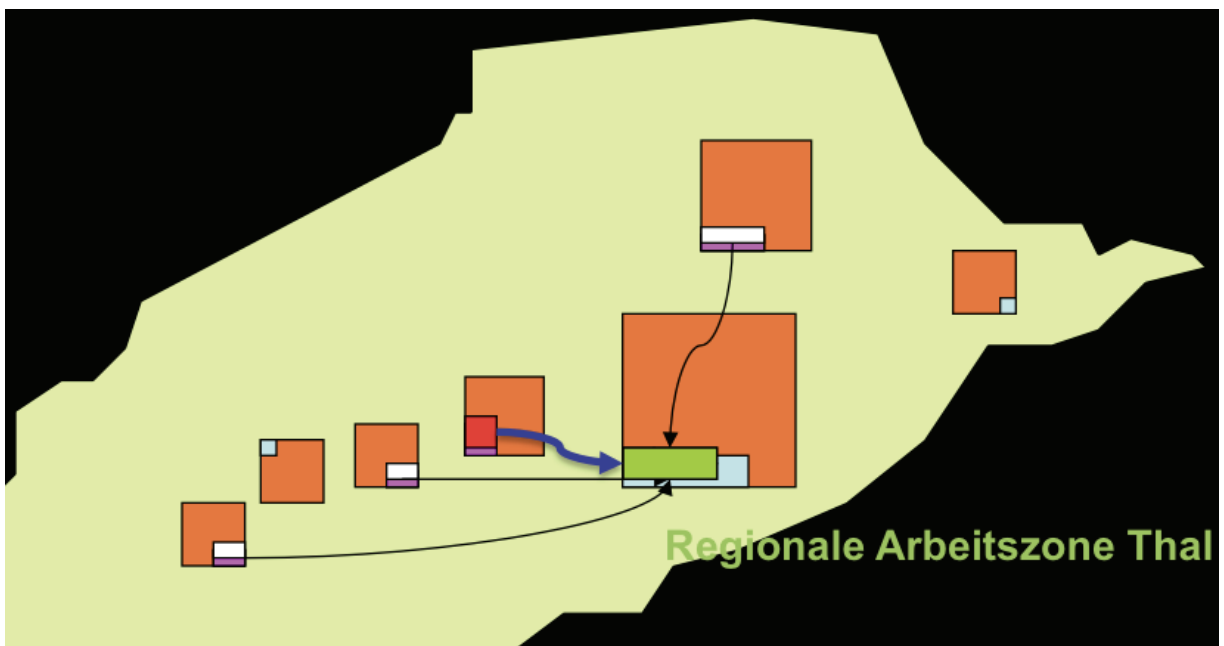


## Erfahrungen aus den Modellvorhaben des ARE (4)

- Ohne Not oder Zwang ist der politische Wille zur GNP gering
- Viele Projekte sind auf die Ebene der Richtplanung ausgewichen
- Im Bereich „Arbeiten“ ist eine GNP einfacher realisierbar als im Bereich „Wohnen“
- Je kleiner der Zahl der beteiligten Partner, desto eher lässt sich GNP realisieren
- Es braucht den Mut zu einfachen Lösungen

Folie 7, 3. November 2013

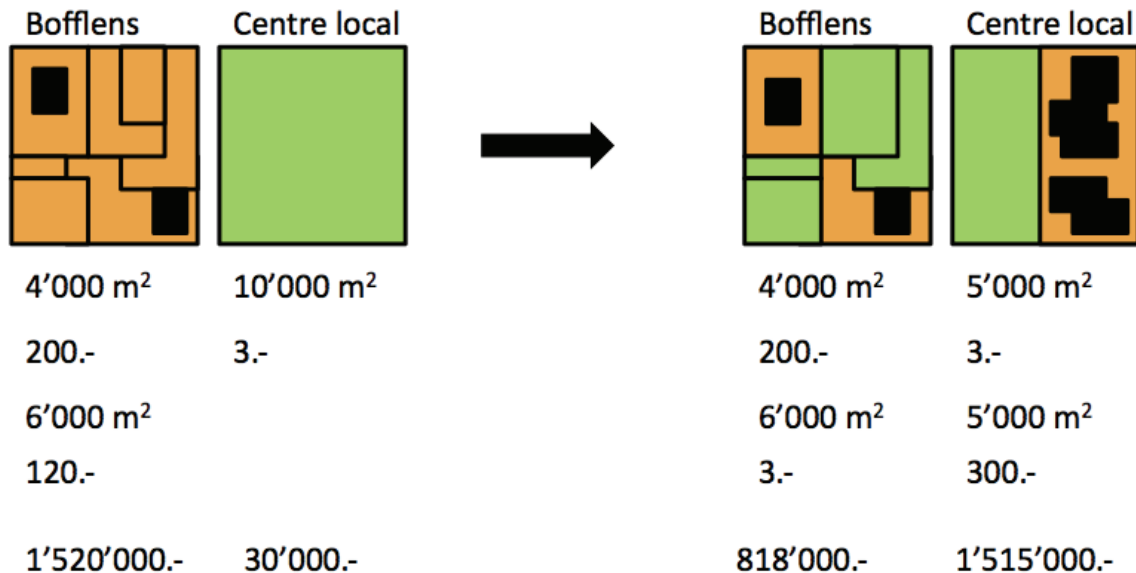
## Beispiel Regionale Arbeitsplatz-Zone Thal (1)



Folie

## Beispiel Vallon du Nozon (VOTERR)

### Principe de péréquation



## Die Bedeutung eines Nutzen- Lasten- Ausgleichs bei GNP - Lösungen

- Ohne das „Sicherheitsventil“ eines NLA wird der Wille, sich auf GNP Diskussionen einzulassen, nicht gegeben sein
- Der grösste Nutzen von NLA-Systemen liegt in deren Ankündigung
- NLA als eine notwendige, aber nicht hinreichende Voraussetzung
- Die Diskussion um einen allfälligen Lastenausgleich verliert im Projektverlauf an Bedeutung

## Kritische Betrachtungen zum Lastenausgleich

- Fragen zur Verhältnismässigkeit des auszugleichenden Nachteils
- Wenn die Last in Form von zusätzlich anfallenden Kosten entsteht, ist ein Ausgleich unproblematisch
- Problematisch ist der Ausgleich von Lasten in Form von Beeinträchtigungen der Standortattraktivität
- Wie reell ist die Last, welche durch einen Verzicht auf Entwicklungspotenziale entsteht?
- Rückwirkungen von NLA- Systemen auf den innerkantonalen Finanzausgleich

Folie

## Folgerungen / Empfehlungen (1)

- Eine regional optimierte Nutzungsplanung kann nicht alleine auf freiwilliger Basis zwischen den Gemeinden vereinbart werden. Es braucht klare und verbindliche Eckwerte auf übergeordneter Ebene
- Die Begründung hierfür liegt nicht nur beim Willen, sondern auch beim damit verbundenen Aufwand bezüglich Prozess und Vereinbarungen
- Mit GNP können im Einzelfall punktuelle Optimierungen erreicht werden
- Hierzu sind einfache Lösungen mit wenigen Partnern und pauschalisierten Abgeltungen anzustreben

Folie



## Folgerungen / Empfehlungen (1)

- Ein gerechter Nutzen- Lasten Ausgleich ist von Beginn weg in Aussicht zu stellen, auch wenn sich seine Bedeutung im Projektverlauf verflüchtigen kann
- Die Bedeutung der ungleichen Nutzen- und Lastenverteilung wird in politischen Diskussionen eher überschätzt

# Die Mehrwertabgabe aus ökonomischer Sicht

*ZVR-Tagung Emmenbrücke*

*15. November 2013*

*Dr. Patrik Schellenbauer*

*Avenir Suisse*

# Ökonomische Sicht auf die Mehrwertabgabe

---

- Der Mehrwert von Land durch Einzonung entsteht durch einen **administrativen Akt**, keine ökonomische Wertschöpfung (Produktion)
- ökonomisch gesehen ist dies eine **Rente**
- falls keine Opportunitätskosten → **«unverdientes» Einkommen**
- Bei Einzonung **Preissprünge von 10 CHF/m<sup>2</sup> auf 100 - 1'500 CHF/m<sup>2</sup>**
- Preissprung wird **durch das bäuerliche Bodenrecht verstärkt**: Preise für Landwirtschaftsland künstlich nach unten reguliert
- Einzonungsfähiges Land gehört vorwiegend Landwirten und damit profitiert nur eine kleine Minderheit der Bevölkerung

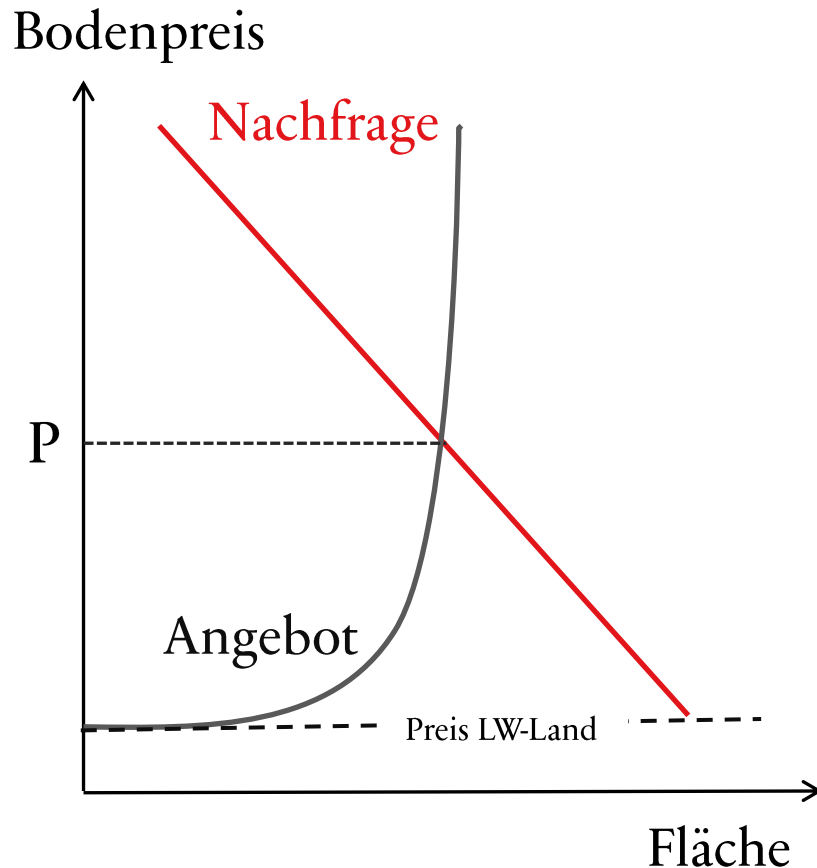


# Asymmetrische Anreize untergraben die Raumplanung

---

- Bei *Rückzonungen* muss die Wertminderung hingegen vom Staat *entschädigt* werden
- *Asymmetrie* zwischen privatem Planungsmehrwert und sozialem Planungsminderwert
- Geringere Rente *reduziert politischen Druck* auf die Gemeinden, neues Bauland einzuzonen (weniger Anreiz zum «Rent-seeking»)
- Allerdings bleibt mit der *Grundstückgewinnsteuer* ein starker Anreiz erhalten

# Die Bodenrente wird durch die Nachfrage bestimmt



- Bodennachfrage wird durch die Zahlungsbereitschaft (ZB) der Käufer bestimmt
  - ZB = erwartete Ertragsströme aus der besten Nutzung  
-> bestes Projekt
- Nachfrage ändert sich durch Mehrwertabgabe nicht
- Überwälzung auf Käufer schwierig, solange Angebot unelastisch ist (bei grossen Sprüngen)

# Angebot wird nur wenig tangiert

---

- Neueinzonungen (600 ha/Jahr) machen nur **ca. 2% der vorhandenen Baulandreserven** aus (30-40'000 ha)
  - **Geringer Mengeneffekt**
- Bei Teilabschöpfung (20-30%) **kein starker Effekt** auf die Bereitschaft zur Einzonung und das zusätzliche Angebot zu erwarten
  - **schmälert vor allem die Rente des Verkäufers**
- Der **Preiseffekt der Bauzonenreduktion** dürfte eher gering sein
  - Rückgezont wird vor allem dort, wo viel Bauland und geringe Nachfrage
  - an zentrumsnahen Lagen mit hohen Preisen sind Einzonungen weiter möglich
  - **Aber: Preisanstieg in der Peripherie wäre eigentlich nötig!**

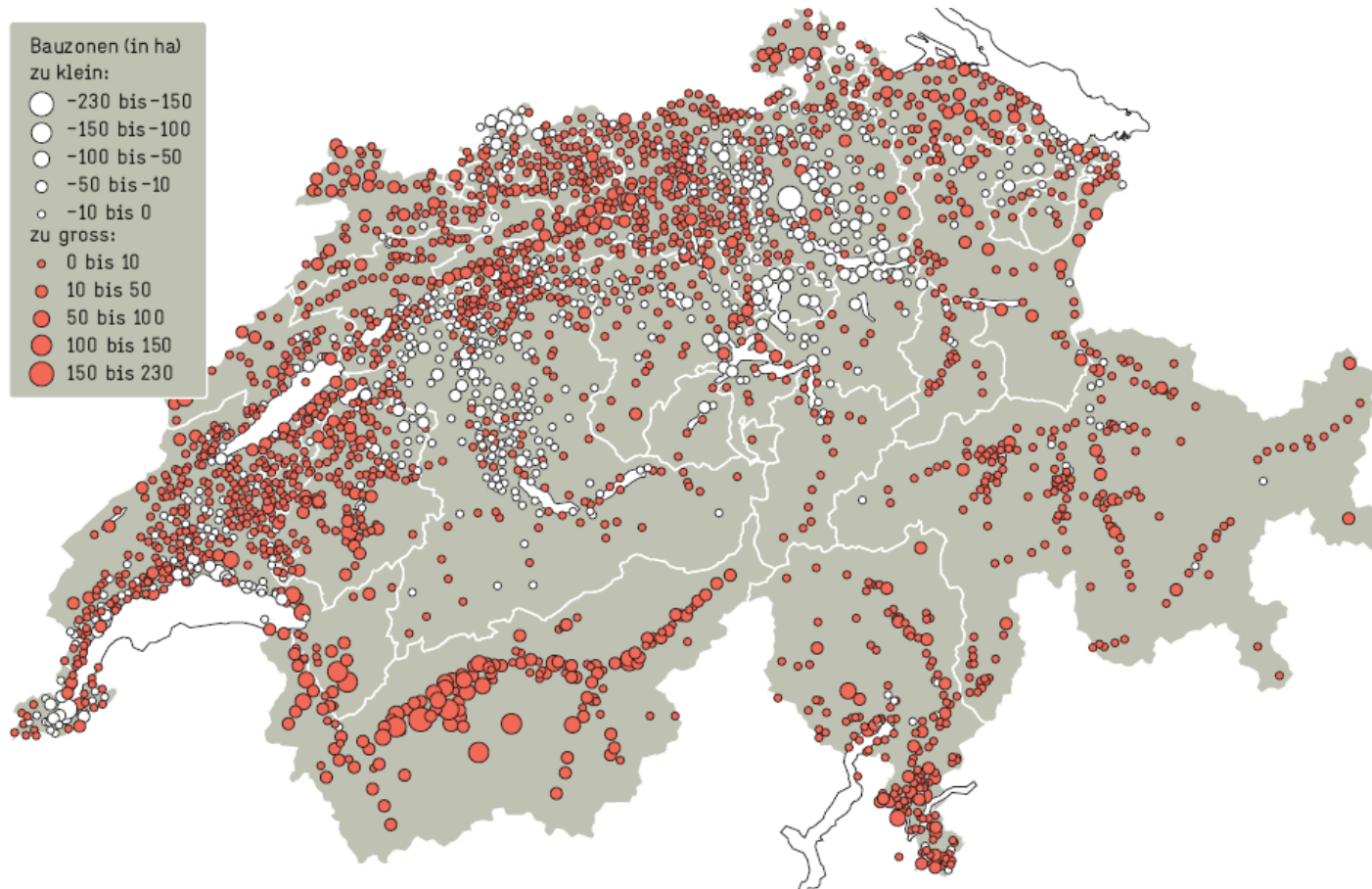


# Grösste Herausforderung: Fehlallokation der Bauzonen

---

- Schweizer Bauzonen sind auf eklatante Weise **fehlplatziert**
  - Vorhandene Bauzonen reichen für weitere 1-2 Mio. Einwohner
  - In peripheren, schlecht erschlossenen Lagen **massive Überdimensionierung**
  - An zentralen, gut erschlossenen Lagen **ist Bauland knapp**
- Überbauung peripherer Bauzonen erzeugt **externe Folgekosten**
  - Überangebot sorgt für billiges Bauland und Sog in die Peripherie
  - Fixe Kosten: **Erschliessungsinvestitionen** (staatlich subventioniert)
  - Laufende Kosten: zusätzliche **Mobilitätsnachfrage** (auch subventioniert)
- **Verschiebung der Bauzonen** wäre ökonomisch vernünftig
  - Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen, Kompensation bei Rückzonungen
  - Mechanismus zum Abtausch von Eigentumsrechten nötig

# Fehlplatzierte Bauzonenreserve



Auf den verfügbaren Baulandreserven in der Schweiz können weitere zwei Millionen Menschen wohnen. In Gemeinden mit weissen Punkten – meist nahe der grossen Städte – übersteigt die erwartete Nachfrage nach Bauland in den nächsten

20 Jahren das Angebot. Der Rest des Landes ist weitgehend orange, d.h., dort gibt es mehr Bauland als in den nächsten 20 Jahren benötigt wird. Diese Bauzonen sind gemäss Raumplanungsgesetz überdimensioniert.

Quelle: ARE, Fahrländer & Partner

# Wie sich die Kosten der Auszonung eingrenzen lassen

---

- Klärung, welche Auszonungen **entschädigungspflichtig** sind
- Ausgezont wird dort, wo Bauland billig ist; Eingezont, wo es teuer ist
- Zeitliche Streckung des Auszonungsprozesses
- Anreize zur **freiwilligen Auszonung**
  - Landwirtschaftliche Direktzahlungen auf Bauland streichen (AP 2014-17)
  - Besteuerung von Bauland nach Verkehrswert statt landwirtschaftlichem Nutzwert (weniger als die Hälfte der Kantone praktizieren dies)
- Folgen der Zweitwohnungsinitiative
  - Substantieller Teil der überdimensionierten Bauzonen liegt im Berggebiet
  - Dort wird Bauland durch die Zweitwohnungsinitiative entwertet
  - Andererseits steigt der Grad der Überdimensionierung (15-Jahresbedarf)



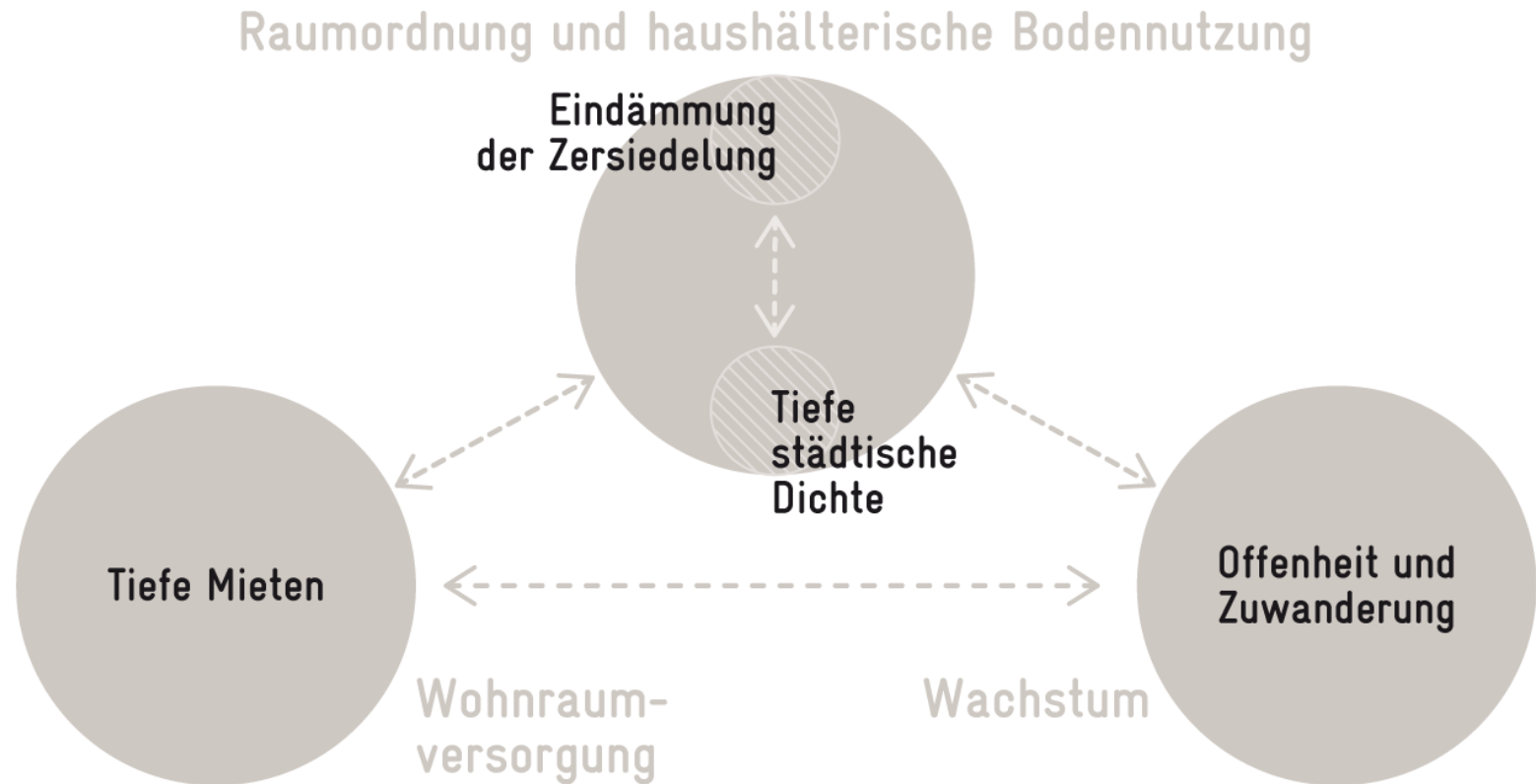
# Knackpunkt Umsetzung

---

- Fehlplatzierte Bauzonen grösste Altlast der Schweizer Raumplanung
- Mehrwertabgabe als wichtiger Schlüssel zur Verschiebung
- Abschöpfung von 20-30 % bei Einzonungen scheint legitim
- Auch **Abschöpfung von Auf- und Umzonungen**, aber nicht so viel, dass Anreize zur Verdichtung untergraben werden
- Ex ante **temporäre Zweckbindung** der Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung für Auszonungen
- Kantonale Fonds für Mehrwertausgleich zwischen Gemeinden

# Zielkonflikt: Nur zwei der Ziele sind erreichbar

---



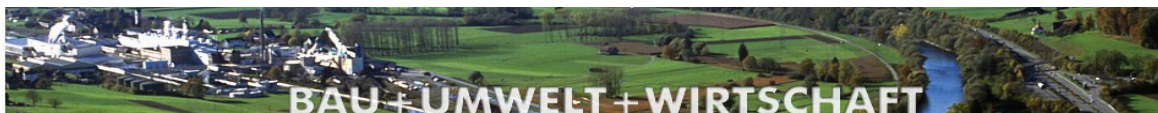


# Strategien zur Umsetzung der RPG-Teilrevision

## Zur Verankerung und Ausgestaltung der Mehrwertabgabe in der kantonalen Gesetzgebung

**ZVR-Veranstaltung 15. November 2013**

1



### Agenda

1. Mehrwertabgabe im Bundesrecht
2. Bundesrechtlicher Rahmen
  - Mindestvorgaben
  - Fristen
3. Gestaltungsspielraum Kantone
4. Ausblick



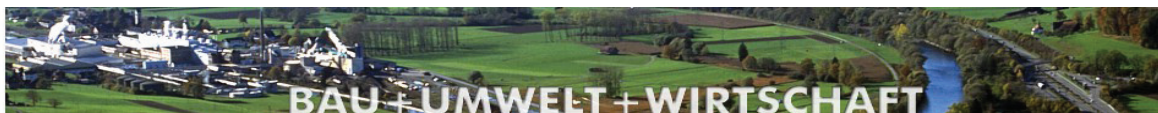
2



## Mehrwertabgabe im Bundesrecht

- **Bundesrat**
  - ⇒ Teilrevision
  - ⇒ Beschränkung auf Siedlungsentwicklung
  - ⇒ keine Regelungen zur Mehrwertabgabe
- **Parlament**
  - ⇒ Beratung während rund 2½ Jahre
  - ⇒ Ständerat als Erstrat
- **1. Beschluss Ständerat (28. September 2010)**
  - ⇒ Mehrwertabgabe, Mindestsatz 25% auf Einzonungen
  - ⇒ (Auffang)Regelung Bundesrecht, wenn Kantone innert 2 Jahren keine eigene Normierung

3



## Mehrwertabgabe im Bundesrecht

- **1. Beschluss Nationalrat (29. September 2011)**
  - ⇒ Streichung Mehrwertabgabe
- **2. Beschluss Ständerat (15. Dezember 2011)**
  - ⇒ Mehrwertabgabe, Mindestsatz 20% auf Einzonungen
  - ⇒ Anrechnung an Grundstückgewinnsteuer
  - ⇒ 5-Jahresfrist für Regelung durch Kantone, bei ungenutztem Ablauf keine neuen Bauzonen
- **2. Beschluss Nationalrat (1. März 2012)**
  - ⇒ Änderung Mehrwertabgabe
  - ⇒ Kürzung bei Erwerb Ersatzliegenschaft (landwirtschaftlich, gewerblich, industriell)

4



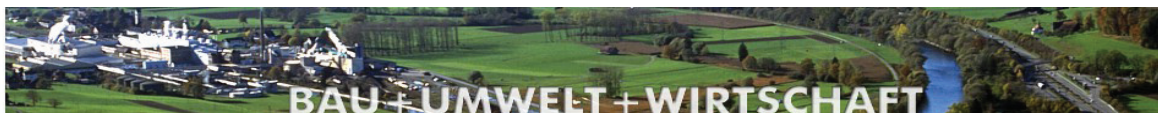


## Mehrwertabgabe im Bundesrecht

- 3. Beschluss Ständerat (30. Mai 2012)
  - ⇒ Änderung Mehrwertabgabe
  - ⇒ Kürzung nur bei Erwerb einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung
- 3. Beschluss Nationalrat (31. Mai 2012)
  - ⇒ Zustimmung

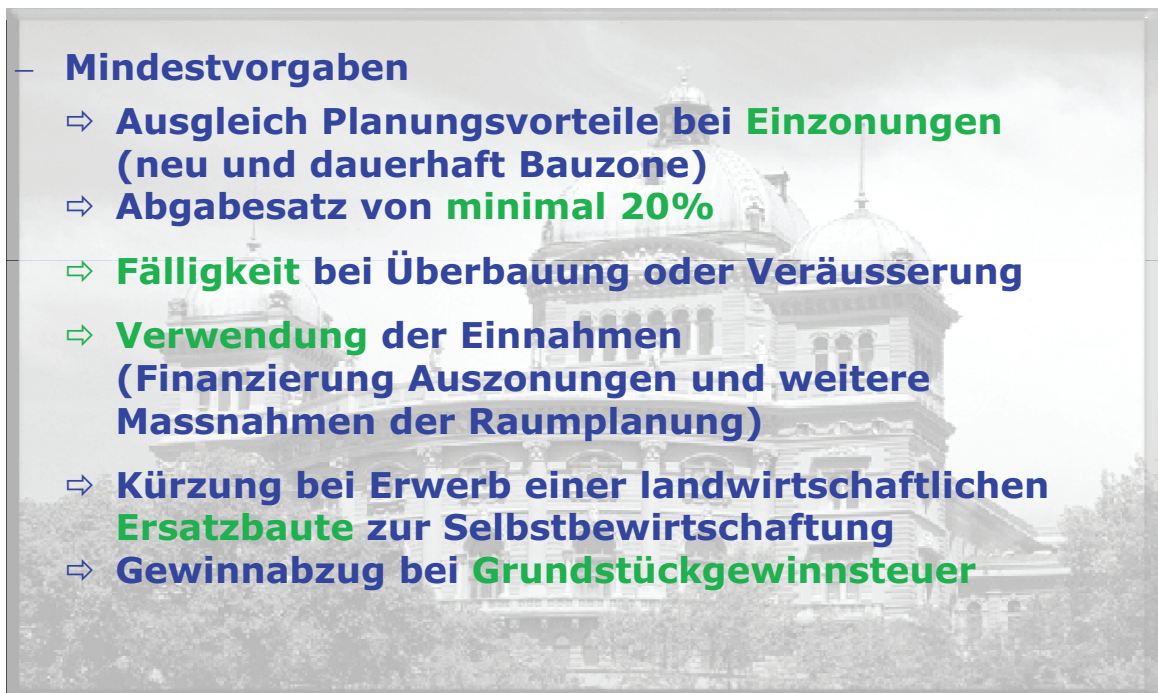


5



## Bundesrechtlicher Rahmen

- Mindestvorgaben
  - ⇒ Ausgleich Planungsvorteile bei **Einzonungen** (neu und dauerhaft Bauzone)
  - ⇒ Abgabesatz von **minimal 20%**
  - ⇒ **Fälligkeit** bei Überbauung oder Veräusserung
  - ⇒ **Verwendung** der Einnahmen (Finanzierung Auszonungen und weitere Massnahmen der Raumplanung)
  - ⇒ Kürzung bei Erwerb einer landwirtschaftlichen **Ersatzbaute** zur Selbstbewirtschaftung
  - ⇒ Gewinnabzug bei **Grundstückgewinnsteuer**



6



## Bundesrechtlicher Rahmen

- **Fristen**
  - ⇒ **5 Jahre** ab Inkrafttreten der RPG-Änderung (Frühling 2019)
  - ⇒ **danach:**  
**Verbot** Ausscheidung neuer Bauzonen, bis Mehrwertausgleich geregelt



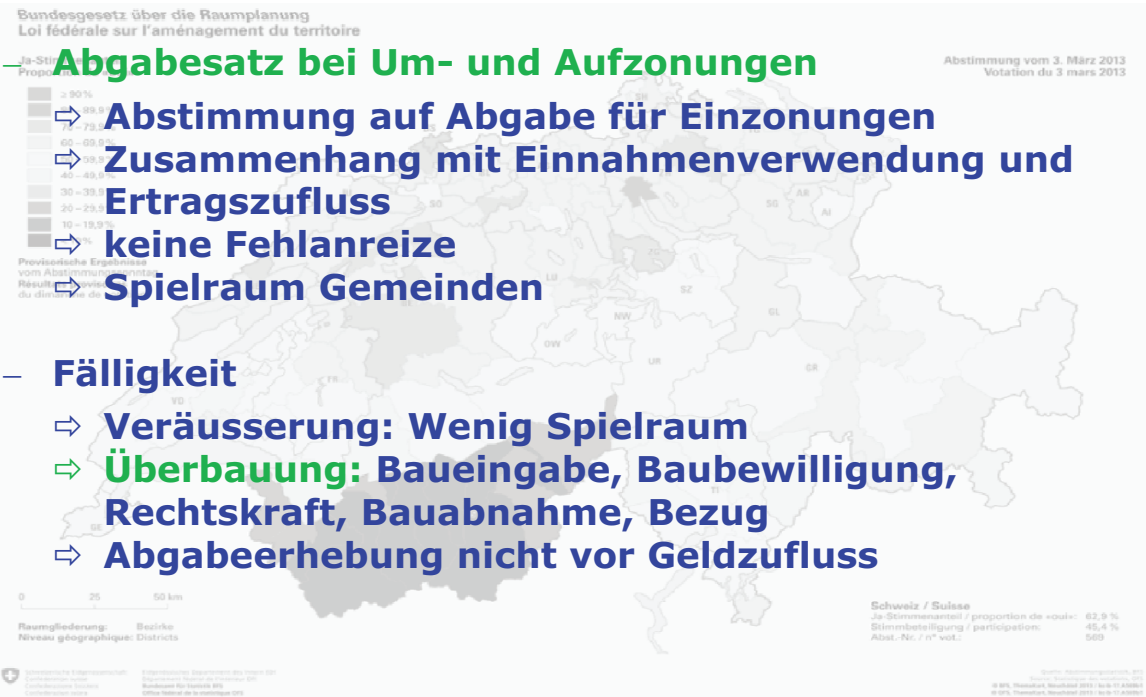
## Gestaltungsspielraum Kantone

- [illegible]

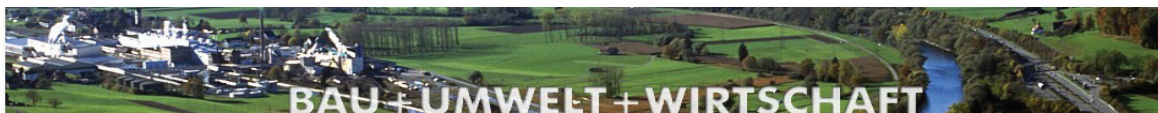




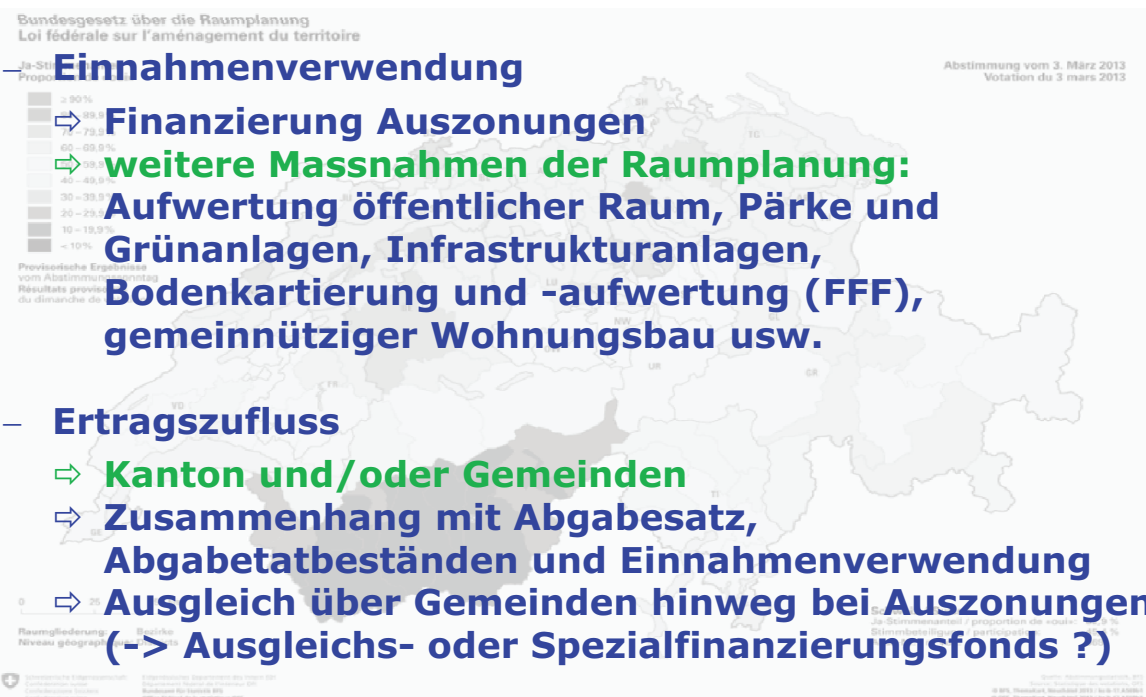
## Gestaltungsspielraum Kantone



9



## Gestaltungsspielraum Kantone



10



## Gestaltungsspielraum Kantone

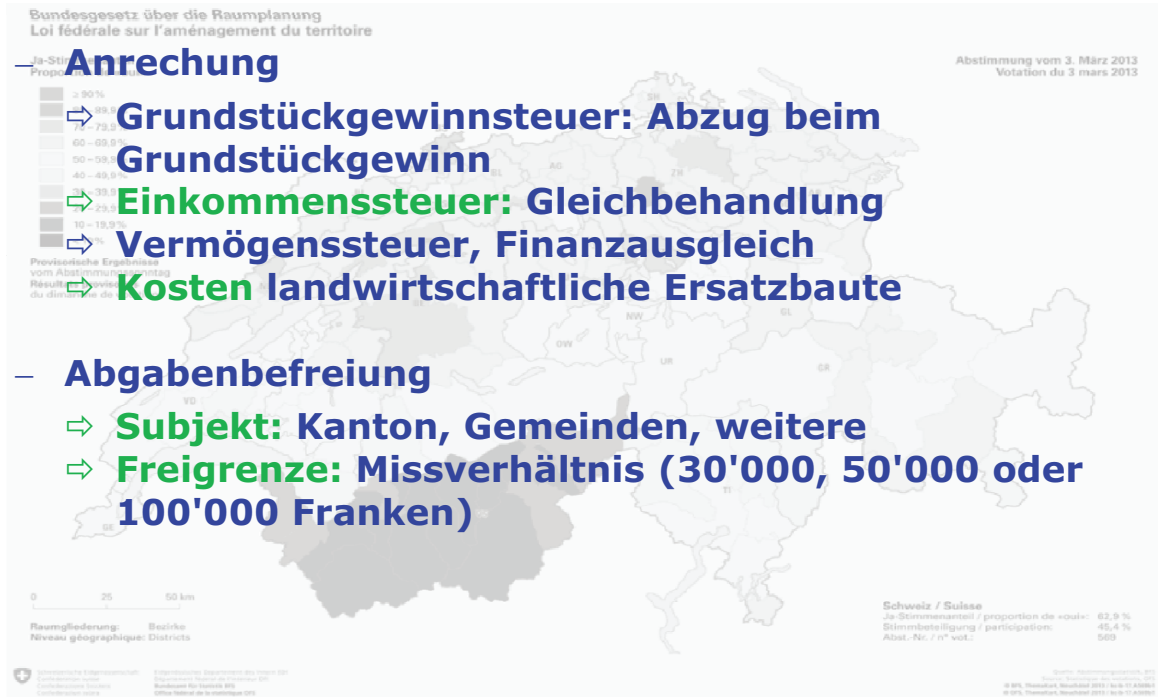
Bundesgesetz über die Raumplanung  
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

### Anrechnung

- ⇒ Grundstückgewinnsteuer: Abzug beim Grundstückgewinn
- ⇒ Einkommenssteuer: Gleichbehandlung
- ⇒ Vermögenssteuer, Finanzausgleich
- ⇒ Kosten landwirtschaftliche Ersatzbaute

### Abgabenbefreiung

- ⇒ Subjekt: Kanton, Gemeinden, weitere
- ⇒ Freigrenze: Missverhältnis (30'000, 50'000 oder 100'000 Franken)



11



## Gestaltungsspielraum Kantone

Bundesgesetz über die Raumplanung  
Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

### Verfahren

- ⇒ Veranlagungsbehörde
- ⇒ einfache Veranlagung (Ermittlung Mehrwert, Abzüge usw.)
- ⇒ Rechtsschutz

### Fristen

- ⇒ Ausschöpfung Übergangsfrist
- ⇒ Abstimmung mit anderen Kantonen (inhaltlich und zeitlich)



12





## Ausblick

- **Versachlichung erforderlich**
  - ⇒ **Planungswert = "Rente"**
  - ⇒ **kein Allheilmittel**
  - ⇒ **Vermeidung falscher Anreize**
- **Bund: Mindestvorgaben statt Auffangregelung**
- **Spielraum Kantone trotz Vorgaben Bund**
  - ⇒ **erhebliche Gestaltungsmöglichkeiten**
  - ⇒ **kontroverse Auffassungen**
  - ⇒ **erheblicher Aufwand**