

Nr. 211 | September 2011

Preis / Prix : Fr. 10.-

Revision(en) des Raumplanungsgesetzes

Handlungsbedarf und Revisionsvorschläge aus Sicht
der Berggebiete und ländlichen Räume



Tagungsband

Compte-rendu de la journée d'étude du SAB



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntoqna

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	Seite 4
Revision(en) des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes – Handlungsbedarf und Revisionsvorschläge aus Sicht der Berggebiete und ländlichen Räume <i>Thomas Egger, Direktor SAB</i>	Seite 5
Die Neukonzeption der Raumplanung – Chance für die Berggebiete und ländlichen Räume <i>Martin Vinzens, Leiter der Sektion Ländliche Räume und Landschaft beim Bundesamt für Raumentwicklung ARE</i>	Seite 11
Die Mehrwertabschöpfung als Instrument zur Steuerung des Flächenverbrauchs? <i>Lukas Bühlmann, Direktor Schweizerische Vereinigung Landesplanung VLP-ASPAN</i> <i>Ko-Referat und Moderation: Laurent Favre, Nationalrat und Vorstandsmitglied der SAB</i>	Seite 21
Landwirtschaft und Boden? <i>Christian Hofer, Vizedirektor des Bundesamtes für Landwirtschaft BLW</i> <i>Ko-Referat und Moderation:</i> <i>Heinz Aebersold, Stellvertretender Direktor SAB</i>	Seite 38
Bauen ausserhalb der Bauzonen – wie weitere? <i>Ralph Etter, Leiter Amt für Raumentwicklung, Appenzell Innerrhoden</i> <i>Ko-Referat und Moderation: Thomas Egger, Direktor SAB</i>	Seite 61
Synthese der Fachtagung Thomas Egger, Direktor SAB	Seite 66
Einige Medienauszüge	Seite 67

Einleitung

Revision(en) des Raumplanungsgesetzes – Handlungsbedarf aus Sicht der Berggebiete und ländlichen Räume

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz wird derzeit in mehreren Schritten reformiert. Diese Reformen haben weit gehende Konsequenzen für die Kantone und Gemeinden, aber auch die Landwirtschaft, die Forstwirtschaft, den Tourismus und verschiedene andere Bereiche im Berggebiet. Den übergeordneten Rahmen für die Reformen stellt das Raumkonzept Schweiz dar, das derzeit in der Vernehmlassung steht.

Ziel der Fachtagung war es, die Auswirkungen der Reformen aufzuzeigen und die Prozesse aus Sicht der Berggebiete zu beurteilen.

Zu drei wichtigen Themenbereichen fanden zudem Workshops statt. So hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Fachtagung die Gelegenheit, ihre Erwartungen an die Raumplanung auszudiskutieren.



Kloster Fischingen, Fischingen (TG)

Revision(en) des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes – Handlungsbedarf und Revisionsvorschläge aus Sicht der Berggebiete und ländlichen Räume

Thomas Egger, Direktor SAB



Inhaltsübersicht

1. Übersicht über die Revisionsprozesse

- Flankierende Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller
- Erste Teilrevision RPG
- Zweite Teilrevision RPG
- Raumkonzept Schweiz

2. Ziele der Tagung

3. Tagungsprogramm



Flankierende Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller

Revision von Art. 8 RPG:

Die Kantone müssen innert drei Jahren die Gebiete mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen bezeichnen (-> Richtplanrevision)

Die Gemeinden müssen ebenfalls innert 3 Jahren Massnahmen ergreifen zur

- Beschänkung der Zahl neuer Zweitwohnungen;
- Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen;
- besseren Auslastung der Zweitwohnungen.

Sollte die Frist nicht eingehalten werden, dürfen keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden.

Revision dient als indirekter Gegenvorschlag zur Volksinitiative „gegen den masslosen Bau von Zweitwohnungen“.

Inkrafttreten: 1. Juli 2011.



Erste Teilrevision RPG

Anlass:

Indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative

Die Landschaftsinitiative will die weitere Zersiedlung einschränken und sieht insbesondere ein Moratorium für die Ausscheidung neuer Bauzonen von 20 Jahren vor.

Wesentliche Inhalte der Teilrevision:

- Mindestvorgaben für kantonale Richtplanung im Bereich Siedlung.
- Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungserneuerung
- Bauzonen müssen angemessen mit dem öV erschlossen sein.
- Eventuell obligatorische Mehrwertabschöpfung.

Aktueller Stand:

Vom Ständerat beraten und ergänzt um Mehrwertabschöpfung.

Laufende Debatte in UREK-N, Ratsplenum voraussichtlich Herbst 2011.



Handlungsbedarf Siedlungsentwicklung



Leerstände im Siedlungskern,



dafür Neubau am
Siedlungsrand
(Bsp. Kippel, VS)



Handlungsbedarf Siedlungsentwicklung



Wie viele Einkaufszentren
werden noch bewilligt,
bis der letzte Dorfladen
schliesst?





Zweite Teilrevision RPG

Ziel: Umfassendere Revision des RPG

Sieben Arbeitsgruppen + Leitungsgremium:

1. Bundesplanungen
2. Kantonale Planungen
3. Funktionale Räume
4. Bauen ausserhalb der Bauzonen
5. Boden und Landwirtschaft
6. Koordination Umweltschutz und Raumplanung
7. (Bauen im Untergrund)

Zeitplan:

- Start der Arbeiten: Sommer 2010
- Zwischenberichte bis April 2011
- Ausformulierte Anträge für Gesetzesrevisionen bis November 2011
- Vernehmlassung : Frühjahr 2012
- Parlamentarische Debatte 2012 / 13
- Inkrafttreten: ca. 2014



Einschub: Spezialthemen

**Separate Revision von Art. 24c des RPG auf Grund einer
Standesinitiative des Kantons SG:**

Umnutzung von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen
Wohngebäuden zu Wohnzwecken inkl. Abbruch und Wiederaufbau
unabhängig vom Referenzzeitpunkt 1972.
Stand: Vernehmlassung abgeschlossen

Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone

(Parlamentarische Initiative Darbellay):

Wird in 1. Teilrevision behandelt (ohne Vernehmlassung)



Raumkonzept Schweiz

- Tripartite Erarbeitung Bund - Kantone - Städte/Gemeinden
- Orientierungsrahmen für zukünftige räumliche Entwicklung der Schweiz
- Rechtlich nicht verbindlich (zumindest nicht direkt)
- Vernehmlassung durchgeführt 1. Jahreshälfte 2011
- Auswertung und Anpassung; Verabschiedung durch Bundesrat, Kantone und Städteverband / Gemeindeverband



Handlungsräume im Raumkonzept





Tagungsziele

1. Welcher Handlungsbedarf ergibt sich aus Sicht der Berggebiete und ländlichen Räume für die Revision(en) der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung (**Problemerkfassung**)?
2. Wie kann der Handlungsbedarf rechtlich umgesetzt werden (**Lösungsansätze**)?
3. Welche **Forderungen** soll die SAB in den politischen Prozess einbringen?



Tagungsprogramm

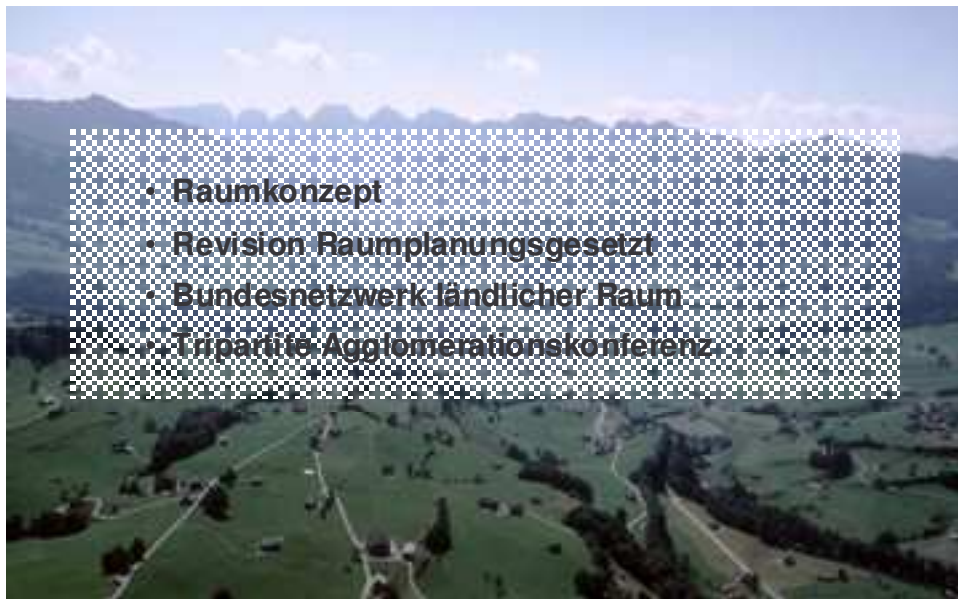
- | | |
|-------|--|
| 09.40 | Begrüssung und Einführung |
| 09.50 | Die Neukonzeption der Raumplanung - Chance für Berggebiete und ländliche Räume |
| 10.20 | Anliegen der Teilnehmer an die Raumplanung |
| 10.40 | Drei parallele Workshops
1 Mehrwertabschöpfung 2 Landwirtschaft 3 Bauen ausserh. BZ |
| 12.00 | Mittagsimbiss |
| 13.30 | Berichterstattung aus den Workshops |
| 13.50 | Diskussion über Anliegen an Raumplanung |
| 14.50 | Verabschiedung einer Resolution |
| 15.15 | Abschluss der Tagung |

Die Neukonzeption der Raumplanung – Chance für die Berggebiete und ländlichen Räume

*Martin Vinzens, Leiter der Sektion Ländliche Räume und Landschaft
beim Bundesamt für Raumentwicklung ARE*



Inhalt



Herausforderungen

- **Globale Trends** (europäische Integration, vernetzte Gesellschaft, Versorgungssicherheit, Standortwettbewerb steigt, sinkende Einflussmöglichkeit eines Staates)
- **Verflechtungen zwischen städtischen und ländlichen Räumen** (Konkurrenzdruck, Verstädterung, Zentrumssog / funktionale Entmischung, dezentrale Besiedlung, Ansprüche an Mobilität, gesellschaftl. Vorstellungen)
- **Landschaft unter erhöhtem Druck** (Siedlungsdruck, insbes. in Agglomerationsnähe und Tourismuszentren, Verlust an natur- und kulturlandschaftlicher Vielfalt, Verlust an ländlichem Charakter)

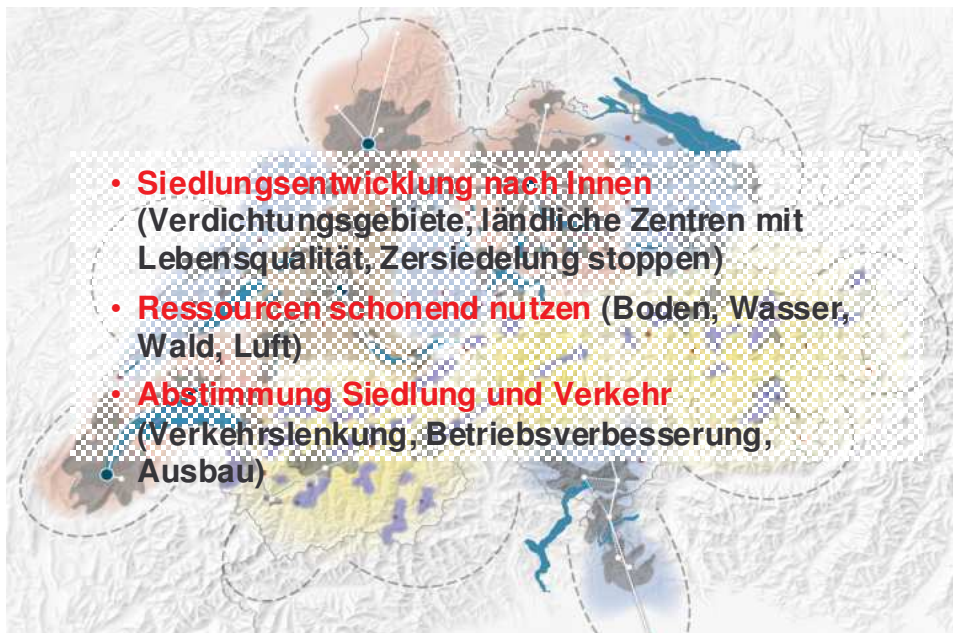


Herausforderungen

- **Auswirkungen der Klimaänderung** (Zunahme Naturgefahrenpotential, Auswirkung auf Wintertourismus)
- **Beschleunigter Strukturwandel** (Verlust von Arbeitsplätzen, funktionsfähige Siedlungen und Gemeinwesen, Zukunft der Grundversorgung resp. Service Public, räumliche Polarisierung)
- **Potenziäle nutzen** (Zusammenarbeit mit den Zentren und zwischen den Regionen, nicht überall alles)



Raumkonzept – Hauptbotschaften



- **Siedlungsentwicklung nach Innen**
(Verdichtungsgebiete, ländliche Zentren mit Lebensqualität, Zersiedelung stoppen)
- **Ressourcen schonend nutzen** (Boden, Wasser, Wald, Luft)
- **Abstimmung Siedlung und Verkehr**
(Verkehrslenkung, Betriebsverbesserung, Ausbau)



Raumkonzept – Hauptbotschaften



Raumkonzept – Kritikpunkte (aus den Medien)

- Zentralistischer Plan, Subsidiaritätsprinzip nicht beachtet
- Urbane Sicht der Schweiz - Ländliche Raum unter ferner liefen
- Nicht kohärent mit Gesetzen (dezentrale Besiedelung, Versorgungssicherheit)
- Stärkung der bereits starken Metropolitanräume und Wirtschaftsmotoren - Dynamik wird dem ländlichen Raum genommen
- Solidarität und Chancengleichheit in Frage gestellt
- Thema «Bauen ausserhalb der Bauzone fehlt»



Raumkonzept – wie weiter?





RPG – Revisionen

- Teilrevision des RPG als indirekten Gegenvorschlag zur **Landschaftsinitiative** (**1. Etappe** RPG-Revision)
- Anpassung RPG im Bereich des **Zweitwohnungsbaus**, in Kraft seit 1. Juli 2011
- 14. April 2011: UREK-NR eröffnet Vernehmlassung zu einer Teilrevision des RPG im Bereich des **Bauens ausserhalb der Bauzonen** (Art. 24c Abs. 2 RPG; Umsetzung Kt.lv. SG [08.314])
- Revisionsbedarf ohne engen Bezug zur Landschaftsinitiative wird in einer breit angelegten **2. Etappe** bearbeitet (seit Sommer 2010)



RPG – Revision / 1. Etappe - Ziele

- Eindämmung von Zersiedelung und Kulturlandverlust
- Verbesserung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Die RPG-Revision beschränkt sich auf jene Themen, die einen direkten Bezug zur Landschaftsinitiative haben
- Im Zentrum steht die Siedlungsentwicklung.
- **Fazit: Der Bundesrat nimmt die Anliegen der Landschaftsinitiative ernst, will sie jedoch – ohne vorgängige Verfassungsänderung – direkt auf Gesetzesstufe erfüllen.**



RPG – Revision / 1. Etappe - Themen

- **Ziele und Grundsätze** (Trennung von Bau- und Nichtbauggebiet, kompakte Siedlungen, Nutzung brachliegender Flächen, Erschliessung durch öV)
- **Bauzonen** (Abstimmung überkommunal, innere Reserven mobilisieren, Verfügbarkeit sicherstellen)
- **Kantonale Richtpläne** (Grösse und Verteilung der Siedlungsfläche, Siedlungsentwicklung nach innen)
- **Übergangsbestimmungen** (Frist 5J, Neueinzonungen nur bei flächengleicher Rückzonung, Einzonungsstopp)
- **Mehrwertabschöpfung** / Kompensation 1:1



RPG – Revision / 1. Etappe – Wie weiter?

- Das Plenum des Nationalrates wird die Vorlage im Rahmen der Herbstsession 2011 behandeln.
- Die Differenzbereinigung zwischen den Räten wird einige Zeit beanspruchen: Schlussabstimmung wohl kaum vor Herbstsession 2012.
- Soll der Landschaftsinitiative ein indirekter Gegenvorschlag gegenübergestellt werden, muss die Vorlage **spätestens in der Wintersession 2012** verabschiedet werden.
- Zeitpunkt der Volksabstimmung zur Landschaftsinitiative und des Inkrafttretens des revidierten RPG sind vom Fortgang der parlamentarischen Beratungen abhängig.



RPG – Revision / 2. Etappe

- Verdeutlichungen zu den **Bundesplanungen**
- Bessere Berücksichtigung der Anliegen der **funktionalen Räume** (Stichworte: Agglomerationsprogramme und ländliche Räume)
- Stärkung der **kantonalen Richtpläne** (über den Siedlungskontext hinaus)
- **Schutz und Nutzung von Böden**
- **Bauen ausserhalb der Bauzonen** (Optimierung und Vereinfachung des geltenden Rechts)
- Raumplanung im **Untergrund**
- Koordination **Raumplanung und Umweltschutz**



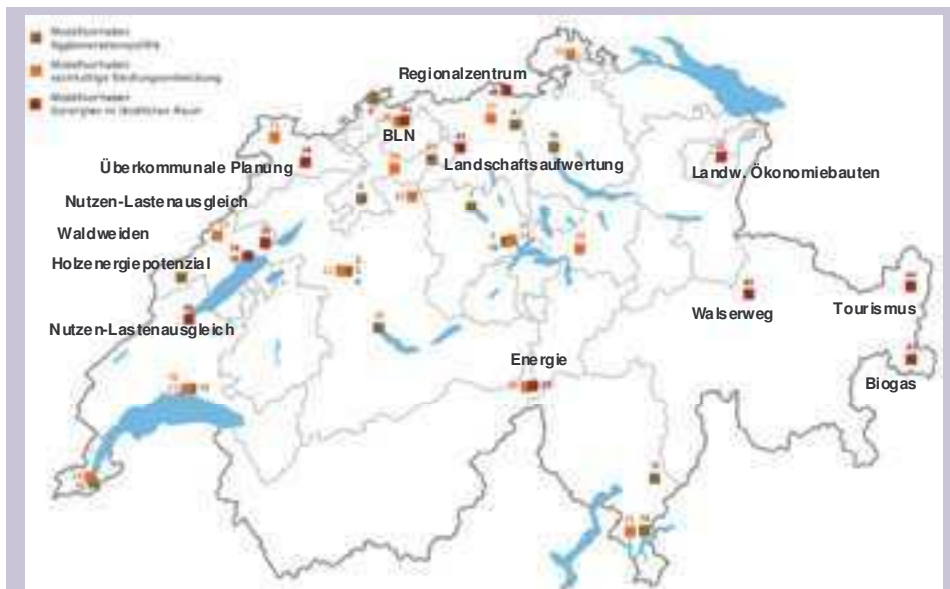


Bundesnetzwerk ländlicher Raum

- Bundesnetzwerk seit 2002
- Bundesämter für Landwirtschaft (BLW), für Umwelt (BAFU), für Raumentwicklung (ARE), Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)
- Ziel: kohärente Politik für den ländlichen Raum
- Politik des ländlichen Raumes – Werkstattbericht 2005
- **Neu: Fokus auf Strategien, Synergien der Sektoralpolitiken nutzen**



Modellvorhaben ländlicher Raum 2007 - 2011



 Ländliche Räume – Definition / Abgrenzung





Tripartite Agglomerationskonferenz TAK

- Bericht „Abstimmung der Agglomerationspolitik mit der Politik des ländlichen Raums“ (BHP/CEAT 2009)
- Bericht „Evaluation und Weiterentwicklung der Agglomerationspolitik des Bundes 2012“ (ARE/SECO 2010)
- Arbeitsschwerpunkte 2012-15 in Anhörung
- **Neu: Einbezug des ländlichen Raums – partnerschaftliche Zusammenarbeit von Stadt und Land**



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

www.are.admin.ch

Die Mehrwertabschöpfung als Instrument zur Steuerung des Flächenverbrauchs?

**Lukas Bühlmann, Direktor Schweizerische Vereinigung
Landesplanung VLP-ASPAN**

**Ko-Referat und Moderation: Laurent Favre, Nationalrat und
Vorstandsmitglied SAB**

Inhalt



- Flächenverbrauch und Notwendigkeit der Rückzonung überdimensionierter Bauzonen
- Entschädigungsforderungen bei Rückzonungen
- Die Revision des RPG als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative
- Mehrwertabgabe zur Finanzierung der Rückzonungen
- Überblick über die Mehrwertabgaberegelungen in den Kantonen
- Realkompensation 1:1 als Alternative?

Flächenverbrauch

VLP-ASPAN

Pro Sekunde
1m²



Pro Minute 60 m²
6 Autoabstellplätze



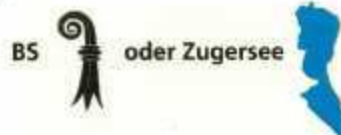
Pro Stunde 4000 m²
6 Einfamilienhäuser



Pro Tag 10 ha
ein Bauernbetrieb



Pro Jahr über 3500 ha



Vorrat an landwirtschaftlichen Nutzflächen bei gleich bleibendem Kulturlandverlust

VLP-ASPAN



Quelle: BFS

Beträchtliche Bauzonenreserven

Bauzonenstatistik ARE 2007



Bauzonen in der Schweiz: 227'000 ha

- **76 - 83% davon überbaut (160'000 ha)**
- **17- 24% unüberbaut (38'000- 53'000 ha), zum grossen Teil im ländlichen Raum**
- **Reserven decken Flächenbedarf von zusätzlichen rund 1.4 bis 2.1 Mio. Personen**
ohne Nutzungsreserven im überbauten Gebiet
- **Grosse Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet; Industriebrachen: unnutzbare Flächen von 15.6 Mio m²**
Siedlungsfläche der Stadt Genf

Bauzonen sind oft am falschen Ort....



Überdimensionierte Bauzonen

„Zu grosse Bauzonen sind doch kein Problem. Die Bauzonen werden wegen fehlender Nachfrage in peripheren Lagen ohnehin nicht überbaut!“

...oder sind sie vielleicht doch ein Problem?

Fehlentwicklungen aufgrund überdimensionierter Bauzonen...

VLP-ASPAN 



VLP-ASPAN 

Siedlungsmuster, die Probleme schaffen...



Folgen...

VLP-ASPAN 

**Verkehrsprobleme,
Staus...**

**Verschlechterung der
Versorgungssituation...**



Folgen...

VLP-ASPAN 

Entleerung der Ortszentren

**Das Wohnen im Grünen ist viel attraktiver als das Wohnen
im (geschützten) Ortskern, mit einschränkenden
Bauvorschriften, fehlenden Aussenräumen und unter
Umständen erheblichem Verkehrslärm.**



Revision des RPG
Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative



Bessere Steuerung der Siedlungsentwicklung

- Präzisierung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- Stärkung der kantonalen Richtplanung
- Restriktive Anforderungen an die Ausscheidung von (neuen) Bauzonen
- Übergangsregelung

**Verschärfte Bestimmungen
zur Bauzone** Art. 15 RPG



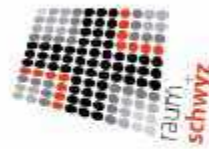
- Konsequente Berücksichtigung und Mobilisierung der Nutzungsreserven
- Ausrichtung der Bauzonen auf den regionalen Bedarf
- Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland, Massnahmen der Kantone
- Rückzonung überdimensionierter Bauzonen



Ausschöpfung der Nutzungsreserven

VLP-ASPAN 

- Übersicht über realisierbare Nutzungsreserven gewinnen
- Informationen über unüberbaute erschlossene und nicht erschlossene Bauzonen, unternutzte Bauzonen, (fehlende) Verfügbarkeit, Gründe für allfällige Hortungen
- Kontinuierliche Raubeobachtung.



Massnahmen gegen die Baulandhortung

VLP-ASPAN 

- **Einräumung eines Kaufsrechts des Gemeinwesens**
Kanton OW, andere Kantone gesetzliche Grundlage für vertragliche Lösungen
 - **Enteignung des gehorteten Grundstücks** Kanton NE
 - **Automatische Auszonung in das Nichtbauggebiet** Kanton AR oder bedingte Einzonung von Einzelvorhaben AG
 - **Schaffung von Baudruck durch Mehrwertabschöpfung**
 - **Besteuerung des unüberbauten Baulandes zum Verkehrswert** Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes
- Gesetzgebungsauftrag an die Kantone



Reglement über die Förderung der inneren Verdichtung



Zweck: Förderung einer auf die harmonische Entwicklung des Ortsbildes ausgerichteten inneren Verdichtung.



Rückzonung überdimensionierter Bauzonen

Art. 15 Bauzonen (Fassung Ständerat)

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

^{1bis} Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

² (...)

³ (...)

Entschädigungsforderungen bei Rückzonungen



Materielle Enteignung

- umfassende und differenzierte Rechtsprechung des Schweizerischen Bundesgerichts
- beruhend auf der in der Bundesverfassung definierten Eigentumsgarantie
- Besonderheit: Unterscheidung zwischen „Nichteinzonungen“ und „Auszonungen“



Materielle Enteignung

- Nichteinzonung: „altrechtliche“ Bauzone, vor 1980 erlassene Nutzungspläne, Rückzonung in der Regel **entschädigungslos!**
- Auszonung: „neurechtliche“ Bauzone, nach 1980 erlassene Nutzungspläne, Rückzonung in der Regel **entschädigungspflichtig!**
- Heutzutage geht es vor allem um Auszonungen.

Mehrwertausgleich

heutiges RPG



Artikel 5 Absatz 1 RPG

Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

Gesetzgebungsauftrag an die Kantone ohne Sanktionsmöglichkeit bei Nichterfüllung des Auftrags.

Mehrwertabgabe

im revidierten RPG; Version Ständerat



Mindestregelung für die Ausgestaltung der Abgabe in den Kantonen
Art. 5a E-RPG

- **Mindesthöhe der Abgabe: 25 Prozent**
- **Erhebung der Abgabe nur bei Einzonungen und nur für Mehrwerte über Fr. 30'000**
- **Fälligkeit: im Zeitpunkt der Überbauung oder der Veräusserung**
- **Verwendung der Erträge**
 1. **Finanzierung von Entschädigungen infolge materieller Enteignungen**
 2. **Andere Massnahmen der Raumplanung**

Subsidiäre Regelung, wenn Mindestregelung zwei Jahre nach Inkrafttreten der Revision nicht eingeführt ist Art. 38a ff. E-RPG



Vorschlag der Kantone

Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz

- **Mindestsatz 20 Prozent, bei Einzonungen**
- **Verwendung der Erträge für raumplanerische Zwecke**
- **Sanktionsmöglichkeit: fünfjährige Frist zur Einführung der Abgabe, wenn Auftrag nicht umgesetzt, dürfen keine Einzonungen mehr vorgenommen werden.**

Mehrwertabgabe

die Umsetzung in den Kantonen



- **Drei Kantone Basel-Stadt, Neuenburg, Genf** haben bisher den Gesetzgebungsauftrag erfüllt und auf gesetzlichem Weg eine Mehrwertabgabe eingeführt.
- **In zwei Kantonen Thurgau, Tessin** gibt es zurzeit Bestrebungen, eine gesetzliche Grundlage für die Einführung einer Mehrwertabgabe zu schaffen.
- **Der Kanton Waadt** kennt seit kurzem eine Infrastrukturabgabe, die eine Art Mehrwertabgabe darstellt.
- **Einzelne Kantone Bern, Graubünden, Obwalden, Glarus** erlauben es den Gemeinden, über Verträge mit den Grundeigentümern einen Teil der Mehrwerte abzuschöpfen.

Kanton Basel-Stadt
Bau- und Planungsgesetz (§ 120 ff. BPG)



- **Gegenstand der Abgabe:** Erweiterung der Geschossflächen; Umnutzungen, sofern neue Nutzflächen entstehen.
- **Höhe der Abgabe:** Die Höhe beträgt 50% des Mehrwerts
- **Fälligkeit:** Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwerts
- **Verwendung der Mittel:** Schaffung neuer oder Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden
- **Jahrelange Erfahrung, grosse Praxis bei Berechnung der Mehrwerte, relativ wenig Rekurse**

Kanton Neuenburg
Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (Art. 34 ff. LCAT)



- **Gegenstand der Abgabe:** Schaffung einer neuen Bauzone oder einer Spezialzone im Nichtbaugelände
Kiesabbau- oder Deponiezone
- **Keine Abschöpfung bei Um- und Aufzonungen**
- **Höhe der Abgabe:** 20% des Mehrwerts
- **Fälligkeit:** Verfügung des Kantons, spätestens bei der Veräusserung
- **Verwendung der Mittel:** Finanzierung von Auszonungen, Unterstützung von Landwirten beim Landerwerb, Finanzierung von raumplanerischen Massnahmen
Kantonaler Fonds



Kanton Genf

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (Art. 30C ss LaLAT)

- **Gegenstand der Abgabe:** Neueinzonungen mit einem Mehrwert von Fr. 100'000 und mehr.
- **Höhe der Abgabe:** 15% des Mehrwerts
- **Fälligkeit:** Im Zeitpunkt der Veräusserung, spätestens 90 Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung
- **Verwendung der Mittel:** Förderung des Wohnungsbaus, Finanzierung von Infrastrukturanlagen, Finanzierung von Auszonungen, Fonds zur Unterstützung von landwirtschaftlichen Projekten

Kanton Thurgau

Entwurf Planungs- und Baugesetz (Art. 66 ff. Entwurf PBG)
zurzeit in der parlamentarischen Beratung



- **Gegenstand der Abgabe:** Neueinzonungen und Umzonungen von Zonen öffentlicher Bauten und Anlagen in andere Bauzonen.
- **Höhe der Abgabe:** 40% des Mehrwerts (Kommission: 25%)
- **Fälligkeit:** im Zeitpunkt der Ein- bzw. Umzonung; Stundungsmöglichkeit in besonderen Fällen
- **Verwendung der Mittel:** Entschädigungen bei Auszonungen, Finanzierung von Infrastrukturanlagen, Unterstützung des öffentlichen Verkehrs, andere raumplanerische Massnahmen; Gelder gehen je zur Hälfte an Gemeinde und Kanton.

Kanton Tessin

Entwurf Raumentwicklungsgesetz (LST)
war anfangs Jahr in der Vernehmlassung



- **Gegenstand der Abgabe: Neueinzonungen, Auf- und Umzonungen**
Aufzonungen bei AZ-Erhöhungen ab 30%, Umzonungen ab Mehrwerten von 20%
- **Höhe der Abgabe: 40% des Mehrwerts**
- **Fälligkeit: Im Zeitpunkt der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks, spät. 10 Jahre nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme.**
- **Verwendung der Mittel: raumplanerische Massnahmen, Entschädigungen bei Auszonungen, je zur Hälfte an Gemeinde und Kanton.**

Kanton Waadt

Loi modifiant la loi sur les impôts communaux



- Es handelt sich um eine Infrastrukturabgabe
indirekte Form der Mehrwertabschöpfung
- Gemeinden können zur Finanzierung von Infrastrukturen, die über die technische Infrastruktur nach Artikel 19 RPG hinausgehen, Mehrwerte aufgrund von Ein-, Um- und Aufzonungen abschöpfen
- Höhe der Abgabe: Regelung durch die Gemeinde; mit der Abgabe dürfen nicht mehr als 50% der Infrastrukturkosten finanziert werden. Kommunales Reglement ist erforderlich.
- 5% der Erträge müssen dem Kanton abgeliefert werden als Ausgleich für entgangene Erträge bei der Grundstückgewinnsteuer.
- Fälligkeit: Im Zeitpunkt der Ein- bzw. Umzonung;
Stundungsmöglichkeit auf vertraglichem Weg.

- **Vertragliche Verpflichtung der Grundeigentümer, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.**
- **Die Mehrheit der Gemeinden im Kanton Bern schöpft planungsbedingte Mehrwerte über Verträge ab.**
- **Aus Gründen der Rechtssicherheit, der Rechtsgleichheit und der Transparenz ist die Erarbeitung eines kommunalen Reglements zu empfehlen, welches Gegenstand, Höhe, Fälligkeit und Verwendungszweck der Abgabe regelt.**

- **Minderwerte sind voll zu entschädigen, Mehrwerte dürfen nur bis maximal 60% abgeschöpft werden.**
- **Bodenpreise sind in Gebieten, in denen neu eingezont wird Städte / Agglomerationen hoch, in Gebieten, die ausgezont werden periphere, schlecht erschossene, ländliche Gemeinden tief.**
- **Relativ ernüchternde Zahlen aus dem Kanton Thurgau (NZZ vom 12.08.2011, Auszonung von 40 ha in 4 Jahren) – Vorsicht bei der Interpretation der Ergebnisse!**
- **Ausgleich über die Kantonsgrenzen hinaus ist politisch nicht realistisch.**

Um welche Summen geht es ?



- **Grobe Schätzung der VLP-ASPAN: jährlicher Mehrwert bei Neueinzonungen, gesamtschweizerisch, über 1 Milliarde Franken.**
- **Schätzung von Avenir Suisse aufgrund des Kantonsmonitorings 2010: jährlicher Mehrwert bei Neueinzonungen, gesamtschweizerisch: 1,89 Milliarden Franken;**
- **Bei einer Abschöpfung von 25% wäre dies ein jährlicher Ertrag von 250 bzw. 473 Millionen Franken.**

Notwendigkeit der Mehrwertabgabe?



- **Erträge aus der Mehrwertabgabe können mithelfen Rückzonungen zu finanzieren; ohne Klärung der Finanzierung bleibt das Rückzonungsgebot toter Buchstabe!**
- **Für Kantone ohne Rückzonungsbedarf gibt es andere sinnvolle Verwendungsmöglichkeiten für die Erträge aus der Mehrwertabgabe:**
 - **Aufwertung des öffentlichen Raums, Förderung der Siedlungsqualität**
 - **Finanzierung von Infrastrukturen**
 - **Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus**
 - **Förderung der Dorf- und Quartiersversorgung.**

Realkompensation 1:1 als Alternative?



- Realkompensation 1:1: für jede Fläche eingezonten Landes wird eine entsprechende Fläche ausgezont
- regional - kantonal – überkantonal
- schwieriges Handling!



Landwirtschaft und Boden?

***Input: Christian Hofer, Vizedirektor des Bundesamts für
Landwirtschaft BLW***

**Ko-Referat und Moderation: Heinz Aebersold, Stellvertretender Direktor
SAB**



Übersicht

- Boden: Produktionsfaktor für die Landwirtschaft
- Die grüne Wiese auf der roten Liste
- Landwirtschaft ohne Land?
- Massnahmen in der AP 14 -17
- Massnahmen in der Revision RPG
- Massnahmen im Forstbereich

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

2



Die grüne Wiese auf der roten Liste

- Bisher verschwanden täglich 11 ha Kulturland,
davon:
 - 7 ha durch Siedlungen und Infrastrukturen
 - 4 ha durch den Waldzuwachs
- Dieser Trend setzt sich unvermindert fort...

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

4



Landwirtschaft ohne Land?

„Bedrohung“ der Landwirtschaft durch:

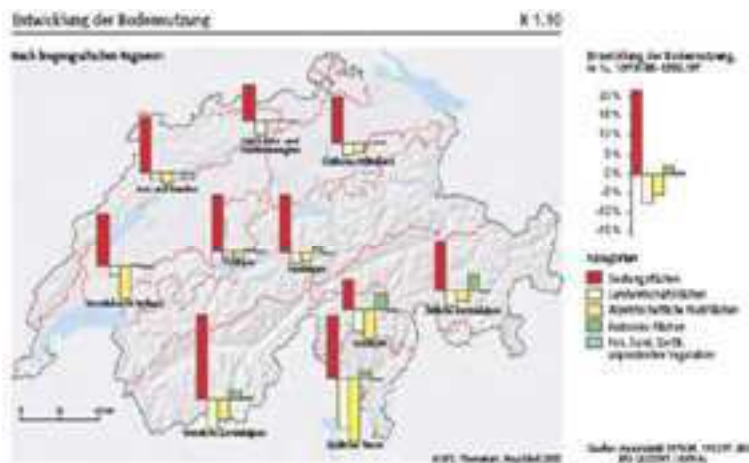
- Ausdehnung der Siedlungen
- Infrastrukturanlagen
- Freizeitanlagen
- Natur- und Gewässerschutzprojekte
- Ausdehnung der Waldfläche
- Weitere ...

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Höfer, Bundesamt für Landwirtschaft

5



Ressource Boden

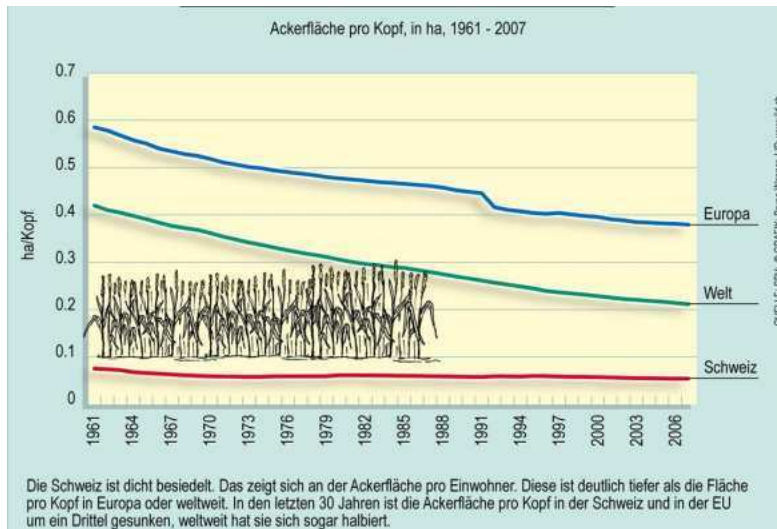


Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Höfer, Bundesamt für Landwirtschaft

6



Ackerland pro Kopf nimmt stetig ab



Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christi an Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

7



Weltweiter Landhandel

Ausländische Investoren erwarben bisher rund 20 Millionen Hektaren



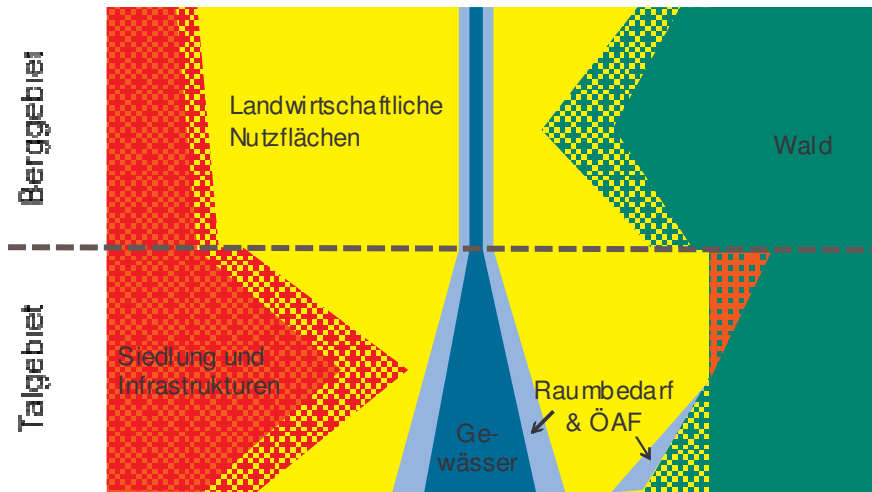
Quelle: International Food Policy Research Institut, Grain

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christi an Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

8



Kulturland unter Druck



Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

9





Wo der Metropolitanraum Zürich rasant wächst: Wettswil am Albis und das Autobahndreieck Zürich West



NZZ am Sonntag 01. Mai 2011

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

11



Das neue Schwerverkehrszentrum am Gotthard



Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

12



Landverschwendung auf besten Böden



Fachtagung SAB 268.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

13



Verdichtet?



Das Minergie-zertifizierte Business-Center Andreasark in Zürich Oerlikon.

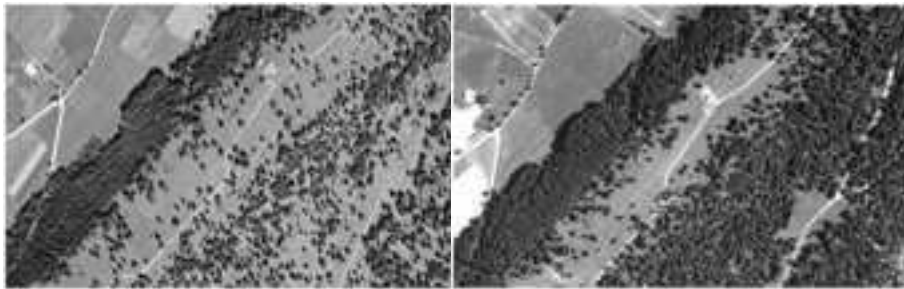
Fachtagung SAB 268.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

14



Commune de La Sagne NE

Der Wald dehnt sich aus



1936

2000

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

15

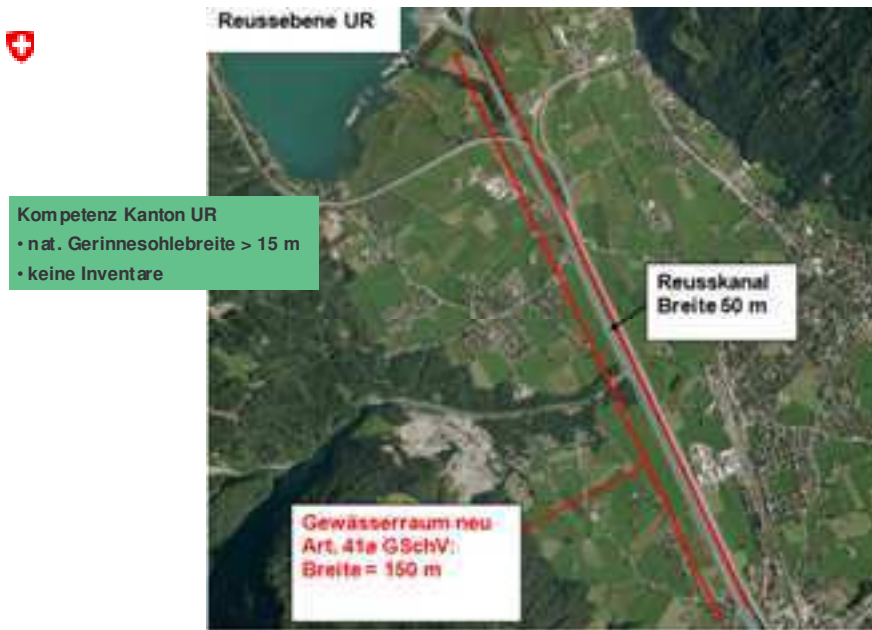


Freizeit verbraucht Fläche



Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

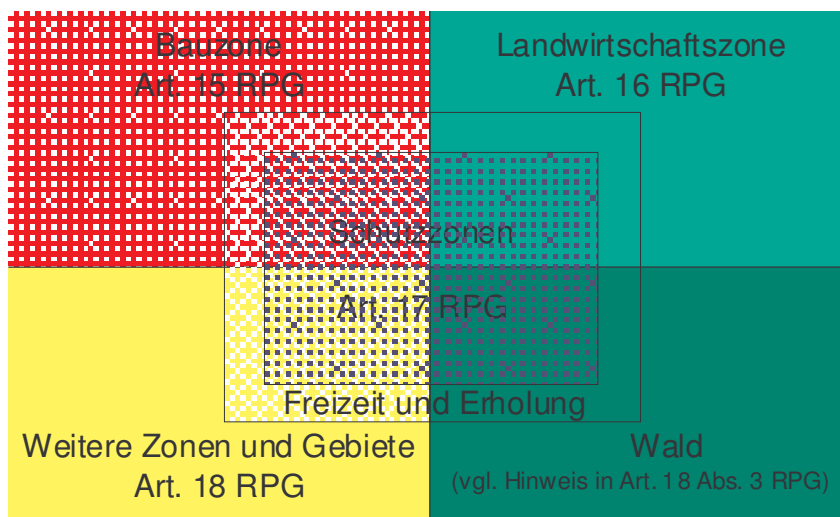
16



Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

17

Zonensystem Raumplanung (aktuell)



Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

18



Raumplanungsgesetz

Haushälterischer Umgang mit
dem Boden
(Art. 1 Abs. 1 RPG)



Erhaltung der landw. Nutzfläche
Sicherung der Fruchtfolgeflächen



Übersicht

Landwirtschaftszonen sind multifunktional, sie
dienen:

- der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis
- der Sicherung der Ressourcen (z.B. Grundwasser, Hochwasserschutz)
- der Landschaftsentwicklung und der Biodiversität
- der Erhaltung des Erholungsraumes
- Als Lebensraum für Mensch, Flora und Fauna



Massnahmen AP 14 – 17 Schutz des Kulturlandes

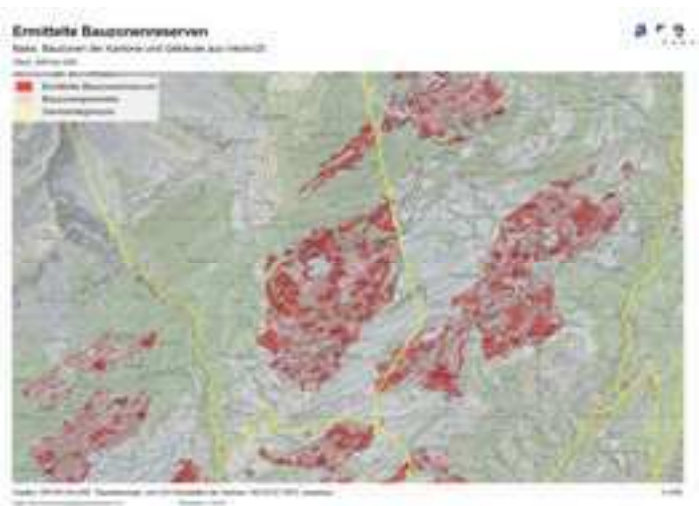
- Beitragsberechtigte Flächen: Ausschluss von Flächen in unüberbauten Bauzonen
- Kulturlandschafts- und Landschaftsqualitätsbeiträge: Waldeinwuchs, sektorübergreifende Zusammenarbeit, nachhaltige Raumentwicklung.
- Landumlegung: Möglichkeit zur Anordnung auch bei Nutzungsplanungen
- Behördenbeschwerderecht des BLW gegen die Zuweisung von Fruchtfolgeflächen (FFF) in eine Bauzone
- Bewirtschaftungsarrondierung: Möglichkeiten zur überbetrieblichen Zusammenarbeit im LPG erweitern

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

21



Massnahmen AP 14 - 17 Bauzonenreserven: Keine Direktzahlungen?



Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

22



Massnahmen AP 14 – 17

Landumlegung in der Nutzungsplanung

- Anordnung schon bisher möglich bei öffentlichen Werken
- Neu auch bei Nutzungsplanungen, bspw. zum Schutz des Kulturlandes
- Grundlage: Landwirtschaftliche Planung
- Verfahren: Kantonal

Fachtagung SAB 268.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

23



Landmanagement & Raumentwicklung



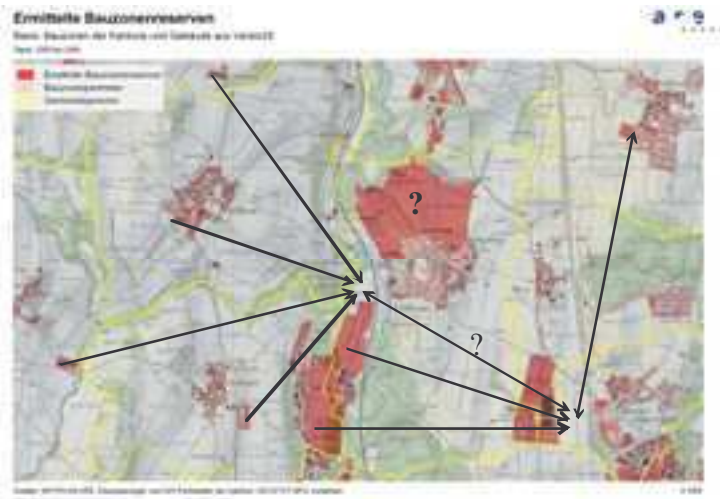
Fachtagung SAB 268.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

24



Massnahmen AP 14 - 17

Landumlegung in der Nutzungsplanung



Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

25



Massnahmen WaG

Pa.IV. Flexibilisierung der Waldflächenpolitik

Ziele:

- Flexibilisierung der Rodungsersatzregelung
- Aufhebung des dynamischen Waldbegriffs

Beurteilung aus der Sicht der Landwirtschaft:

- Mangel: Fokus auf Berggebiet
- Positiv: keine Ersatzaufforstungen auf landw. Vorrangflächen
- Auswirkungen: Ersatz durch ökologische Massnahmen im Wald?
- Fehlt: Generelle Interessenabwägung auf Verfassungsebene

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

26



Massnahmen RPG Revision

1. Revisionsetappe

- Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet im Gesetz
- FFF im Gesetz aufgeführt
- Mehrwertabgabe (UREK-S)
- Antrag NR Favre: 1:1 Kompensation (UREK-N)
- Keine vorgezogene Revision für die Standesinitiative SG und die Pa.Iv. Darbellay zur Pferdehaltung



Massnahmen RPG Revision

2. Revisionsetappe

Grundsätze:

- Trennungsgrundsatz Bauzone – Nichtbauzone
- Unbedingte Anwendung BGBB
- Standesinitiative SG und Pa.Iv. Darbellay zur Pferdehaltung gehören in die 2. Revisionsetappe
- In der 1. Revisionsetappe behandelte Artikel sollen in der 2. Revisionsetappe nicht mehr zur Diskussion gestellt werden



Massnahmen RPG Revision

2. Revisionsetappe

Themen:

- Schutz des Kulturlandes
- Schutz des Waldes
- Biodiversität

Ziel aus Sicht der Landwirtschaft:

- Landw. Vorrangflächen wie beispielsweise FFF erhalten den gleichen Schutzstatus wie der Wald



Massnahmen RPG Revision

2. Revisionsetappe

Bauen ausserhalb Bauzonen

- Entwicklungsschwerpunkte Landwirtschaft in der Nutzungsplanung (ESL oder LEILA's)
- Paralandwirtschaft nicht als Begriff einführen
- Wohnbauten für die Landwirtschaft: Begrenzung über Wohnfläche, keine Abparzellierung von Wohnbauten
- Pferdehaltung: An bestehende Gewerbe und ans BGGB binden: Keine neuen Gebäude
- Nicht landwirtschaftsnahen Betriebsteile sind nicht mehr zonenkonform
- Befristete Baubewilligungen: Entfernung von Bauten und Anlagen bei Aufgabe der bewilligten Nutzung

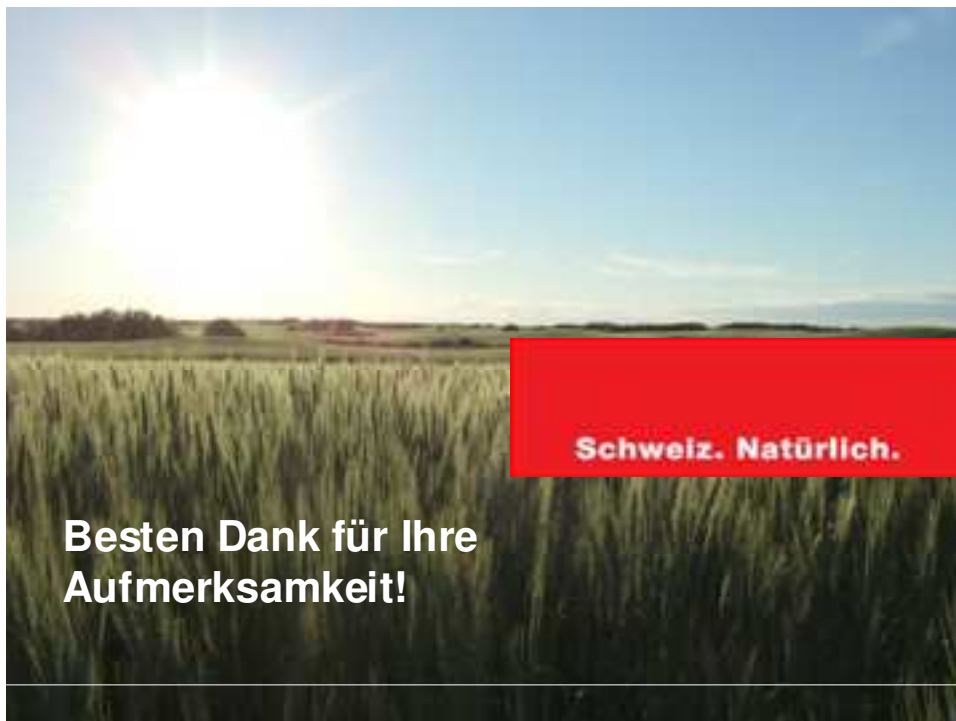


These

Ohne Schutz der
landwirtschaftlichen Nutzfläche
gibt es keine nachhaltige
Raumplanung!

Fachtagung SAB 26.8.2011 | Workshop Landwirtschaft und Boden
Christian Hofer, Bundesamt für Landwirtschaft

31



Revision Raumplanungsgesetz

Handlungsbedarf und Revisionsvorschläge aus der Sicht der Berggebiete und ländlichen Räume

Workshop 2:

Landwirtschaft und Boden

Input: Christian Hofer, Vizedirektor BLW



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebersold

Revision Raumplanungsgesetz

Landwirtschaft und Boden > Kulturlandschutz

Mögliche Instrumente:

> Mehrwertabschöpfung

> Kompensationspflicht



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebersold

Entwicklung



Pro Sekunde:

+ 0.8 m² Siedlung /
Infrastruktur

+ 0.5 m² Wald

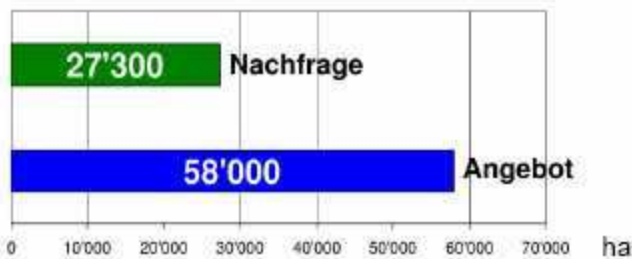
- 1.3 m²
Landwirtschafts-
fläche



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebbersold

Bauzonen von 2005 bis 2030



Quelle: ARE

- Bauzonenreserven für 1.5 bis 2.1 Mio. Einwohner
- Industriebrachen: 1700 ha verfügbar (190 000 Einwohner)



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebbersold

Bauzonen: Reserven und Nachfrage



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebbersold

- **Quantitativer Schutz von Nutzflächen ist wichtig!**
 - Für Landwirtschaft unbestritten, für den Einzelnen ev. Nachteile

Instrumente:

- A) Flächenkompensation 1:1 bei Einzonung**
- B) Mehrwertabschöpfung**
- In Kombination !**

Mehrwertabschöpfung - Beispiel

Beispiel:

Preis Agrarland	5 FR
Preis Bauland	405 FR
Mehrwert durch Planung	400 FR
Mehrwertabschöpfung 25% von 400 FR	-100 FR
Erlös	305 FR



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebbersold

Kompensation

- **Nur bei Einzonung in Bauzone**
 - nicht bei landwirtschaftlichen Bauten
 - **Kompensation innerhalb Kanton**
 - Über den Kanton hinaus ist kaum möglich
 - **Ausnahmen: Öffentliche Bauten, Infrastruktur, etc.**
- + **Wirksamer Flächenschutz (Erfahrung Wald)**
 + **Tausch auf kantonaler Ebene möglich**
 + **Klare Regelung**
- **Kantone/Gemeinden mit grossen Bauzonen profitieren**
 - **Preis treibende Wirkung (Bauland wird knapp)**



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebbersold

Mehrwertabschöpfung

Allgemeine Überlegung:

- **Durch planerische Massnahmen entsteht ein Mehrwert**
 - Der Landbesitzer hat nichts beigetragen
 - Soll er einen Teil davon abgeben?
 - Auszonung muss auch entschädigt werden

Mehrwertabschöpfung in den Kantonen

Status	Kanton	Gesetz / Entwurf
In Kraft	Basel-Stadt (50%) Neuchâtel (20%) Genève (seit 2011)	Art. 120ff. BPG-BS Art. 33 ff. LCAT-NE Art. 30G ss LaLAT-GE
Entwurf liegen vor	Tessin Thurgau	Cap. second LST-TI Art. 63 ff. PBG-TG
Vorschlag gescheitert	Aargau	Art. 28a BauG-AG
Vertragliche Abschöpfung durch Gemeinden	Graubünden Bern Obwalden	Art. 19 KRG-GR Art. 142 BauG-BE Art. 28a BauG-OW



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebbersold

RPG heute:

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

1 Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

2 Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleich kommen, so wird voll entschädigt.

3 Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebbersold

Beratungsstand 1. Etappe RPG-Revision:

RPG neu: [In der UREK-NR im August]

Art. 5a (neu)

Mehrwertabgabe der Kantone bei Einzonungen

1 Die Kantone erheben zumindest eine Abgabe von einem Viertel des planungsbedingten Mehrwerts, wenn Boden neu einer Bauzone zugewiesen wird.

2 Die Abgabe wird fällig bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung.

3 Der Kanton verwendet den Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Entschädigungen nach Artikel 5 Absatz 2. Ist die Finanzierung dieser Entschädigungen sichergestellt, kann er den Ertrag auch für andere Massnahmen der Raumplanung verwenden.



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebbersold

Beratungsstand 1. Etappe RPG-Revision:
RPG neu:

Art. 5a (neu) Mehrwertabgabe der Kantone bei Einzonungen

**4 Das kantonale Recht kann von der Erhebung der
Abgabe absehen, wenn:**

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre, oder
- b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht; es stellt dabei sicher, dass Einzonungsmehrwerte von über 30'000 Franken von der Abgabe erfasst werden.



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebersold

Beratungsstand 1. Etappe RPG-Revision:

Art. 3 Abs. 2 Bst. a und a^{bis} (neu)

2 Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a. der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, **insbesondere Fruchtfolgeflächen**, erhalten bleiben;

a^{bis} **für landwirtschaftliche Nutzflächen, die neu einer Bauzone zugewiesen sind, sollen in der Regel im jeweiligen Kanton entsprechende Flächen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.**



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebersold

Beratungsstand 1. Etappe RPG-Revision:

Art. 15 Bauzonen

- 1 Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen
- 2 Lage und Grösse der Bauzonen... (wird belassen)
- 3 Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:
Bst. e (neu):

Die neu einer Bauzone zugewiesene Fläche in der Regel im jeweiligen Kanton vollständig kompensiert wird durch entsprechende Flächen, die neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Kantone sorgen für die Kompensation auf Regional- und Gemeindeebene und setzen dabei den Schwerpunkt auf die Raumentwicklung.



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebersold

Mögliche Massnahmen / Instrumente

Ihre Meinung:



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Aebersold

Mögliche Massnahmen / Instrumente

- **Mehrwertabschöpfung**
- **(Flächen-) Kompensation (-spflicht)**
- **Ausschluss von DZ auf Flächen in Bauzonen**
- **Behördenbeschwerderecht BLW bei Zuweisung von FFF in Bauzonen**
- **Waldflächen und FFF gleichwertig in der Interessenabwägung => FFF nicht nur als Sachplan, sondern im Gesetz verankert**
- **Berggebiete und ländliche Räume: Nicht nur FFF, auch Vorrangflächen besser schützen**
- **Weitere, welche?**



Technische Abteilung
Section technique

Heinz Jägersöld

Bauen ausserhalb der Bauzonen – wie weiter?

**Ralph Etter, Leiter Amt für Raumentwicklung Kanton Appenzell
Innerrhoden**

Ko-Referat und Moderation: Thomas Egger, Direktor SAB

Rahmen / Einflussfaktoren

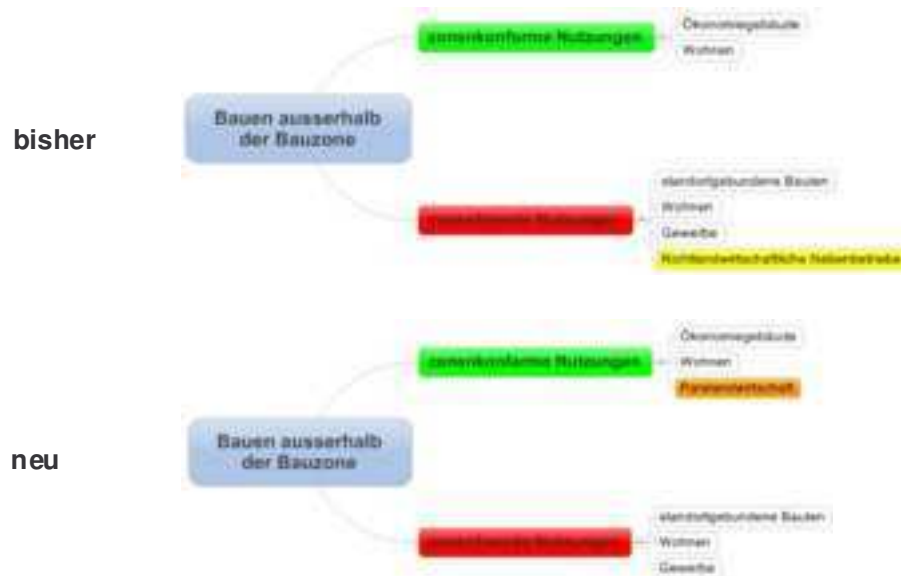


2

Die nachfolgenden Folien zeigen den [Diskussionsstand](#) in der Arbeitsgruppe «Rev. RPG, 2. Etappe, Teil Bauen ausserhalb der Bauzone»

3

Änderungen Gesetzesstruktur



4

Zonenkonforme Bauten und Anlagen Ökonomiebauten

- Befristet / zweckgebunden:
Bewilligungen für unbewohnte und leicht entfernbar Bauten werden nur befristet erteilt oder an einen Zweck gebunden (→ keine Bewilligung für die Ewigkeit).
- Anforderungen an solche Bauten werden im Gegenzug gesenkt:
Für solche Bauten muss der Landwirt im Gegenzug nicht mehr die längerfristige Existenzfähigkeit seines Betriebes und den Bedarf nachweisen.
- Für die Hobbylandwirtschaft sollen künftig Kleinbauten und Anlagen befristet bewilligt werden, wo eine im öffentlichen Interesse liegende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht anders sichergestellt werden kann (z.B. im Kampf gegen die Verbuschung oder Vergandung).

Zonenkonforme Bauten und Anlagen Paralandwirtschaft

- Enger sachlicher Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb:
Neu sollen nur noch nichtlandwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe zugelassen werden, welche einen engen sachlichen Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb haben.
- Der Begriff nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb soll durch «Paralandwirtschaft» ergänzt werden. In der Arbeitsgruppe «Rev. RPG, Teil BaB» wurde über eine entsprechende Liste der Paralandwirtschaft diskutiert. Diese soll zur Gewährung von Rechtssicherheit in der Botschaft zum rev. RPG aufgeführt werden.

6

Zonenkonforme Bauten und Anlagen Landwirtschaftliches Wohnen

- Nach gültiger Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt, *Bauten für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone sind zonenkonform, wenn sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind. Das setzt voraus, dass aus betrieblichen Gründen die ständige Anwesenheit der bewirtschaftenden Personen erforderlich und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist.*
- Neu sollen analog für zonenfremdes Wohnen, quantitative Grenzen betreffend Wohnfläche gesetzt werden:
Betriebsleiterwohnung 180 m² / Abtretende Generation 100 m² / sämtliche Wohnbedürfnisse 320 m² (Regelung auf Stufe Verordnung)

7

Zonenfremde Bauten und Anlagen

Wohnbauten 1

- Standesinitiative des Kantons St. Gallen: Die Arbeitsgruppe stimmt dem Anliegen des Kantons St. Gallen zu, auf die Differenzierung betreffend Abbruch und Wiederaufbau einer zonenfremd genutzten Wohnbaute in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Umnutzung (vor oder nach 1.7.1972) zu verzichten.
- Es wird Wert auf die Wahrung der Identität betreffend äusserer Erscheinung gelegt.

8

Zonenfremde Bauten und Anlagen

Wohnbauten 2: regionalspezifische Differenzierung

- Teils Kantone habe das Anliegen, dass die Raumplanungsgesetzgebung massgeschneiderte Lösungen auf regionalspezifische Besonderheiten der Siedlungs- oder Gebäudetypologie ermöglicht (z.B. im Streusiedlungsgebiet).
→ Kompetenzdelegation auch im Bereich BaB an Kantone!?
- Bisher wurde diesem Anliegen nicht Rechnung getragen (Entschärfung der Problematik durch Standesinitiative SG, Angst vor Missbrauch und Umgehung des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet).

9

Zonenfremde Bauten und Anlagen weitere Tatbestände

- Hobbymässige Tierhaltung (Ausseranlagen, soweit für tiergerechte Haltung erforderlich, und reversible Einzäunungen sind zulässig)
- Intensivlandwirtschaft; Vorschlag E-REG (noch nicht abschliessend diskutiert)
- Energiegewinnung (Biomasse); keine Änderungen

10

Ich wünsche Ihnen eine spannende Diskussion,
aus welcher ein konstruktiver Beitrag für das
Bauen ausserhalb der Bauzone resultiert!

11

Synthese der Fachtagung der SAB vom 26. August 2011 zur Revision der eidgenössischen Raumplanung

Die rund 80 teilnehmenden Vertreter der Berggebiete und der ländlichen Räume sind an der oben genannten Fachtagung nach intensiven Diskussionen zu folgenden Schlussfolgerungen in Bezug auf die Weiterentwicklung der eidgenössischen Raumplanung gelangt:

1. Die Besonderheiten der Berggebiete und der ländlichen Räume müssen bei der Ausgestaltung der Raumordnungspolitik gebührend berücksichtigt werden. Das Raumkonzept Schweiz als übergeordneter Orientierungsrahmen muss entsprechende Entwicklungsperspektiven auch in wirtschaftlicher Hinsicht aufzeigen. Gesetzliche Regelungen müssen einen regionalen Handlungsspielraum ermöglichen.
2. Die Raumplanung soll eine nachhaltige Entwicklung der Berggebiete und ländlichen Räume ermöglichen, wozu insbesondere auch die wirtschaftliche Entwicklung gehört.
3. Die fortschreitende Zersiedelung der Schweiz soll insbesondere durch die verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen eingedämmt werden. Zur Durchsetzung dieses Grundsatzes sind eine Mehrwertabschöpfung bei Neueinzonungen und eine Flächenkompensation für verloren gehendes Landwirtschaftsland geeignete Massnahmen. Ein gesamtschweizerisches Moratorium für die Ausscheidung neuer Bauzonen (Landschaftsinitiative) würde hingegen die weitere Entwicklung zahlreicher Gemeinden zu stark beschränken und ist deshalb abzulehnen.
Die Umsetzung des Grundsatzes der Siedlungsentwicklung nach innen erfordert aufgrund der starken funktionalräumlichen Verflechtungen zudem eine verstärkte gemeindeübergreifende Zusammenarbeit.
4. Gut geeignete landwirtschaftliche Böden müssen bei der Interessensabwägung denselben Status geniessen wie andere Nutzungen (Bauzonen, Schutzgebiete, Wald).
5. Das Bauen ausserhalb der Bauzonen muss formal vereinfacht und wieder verständlich und damit nachvollziehbar werden. Der Landwirtschaft sind die nötigen Freiräume zu gewähren zur Erzielung eines Erwerbseinkommens und wo nötig eines Nebeneinkommens (Paralandwirtschaft), dies ohne das Gewerbe in den Bauzonen zu konkurrenzieren. Die Gesamtzahl der Bauten und Anlagen soll grundsätzlich nicht vergrössert werden. Ob eine zeitlich befristete Baubewilligung ein geeignetes Instrument ist, muss weiter abgeklärt.

Fischingen, 26. August 2011

Einige Medienauszüge

Datum: 31.08.2011

Schweizer Bauer

«Schweizer Bauern»
3001 Bern
031/ 330 34 44
www.schweizerbauer.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 31'302
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich



Themen-Nr.: 260.10
Abo-Nr.: 1045249
Seite: 5
Fläche: 46'149 mm²

RAUMPLANUNG: Das Bauen ausserhalb der Bauzone wird beim Bund in Arbeitsgruppen diskutiert

Rücksicht auf Regionen nehmen



SAB-Direktor Thomas Egger möchte, dass die Raumplanung mehr unternehmerische Freiheiten zulässt, beispielsweise für Umnutzungen zugunsten des Agrotourismus. (Bilder: sal)

DANIEL SALZMANN

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) will, dass die Politik beim neuen Raumplanungsgesetz regionale Unterschiede berücksichtigt. Dagegen wehren sich der Bund und die Naturschutzverbände. 70 aktive Bergbauern gibt es noch im Hinterthurgau. Mit Jakob Hug eröffnete ihr Präsident die Generalversammlung der SAB im Kloster Fischingen TG mit einem wunderschönen Naturjodel. Bewusst wählte die

SAB die Region Zürcher Berggebiet, zu der auch der Hinterthurgau gehört, als Tagungsort aus. Damit will sie darauf hinweisen, dass es auch in unmittelbarer Nähe zur Grossstadt Zürich Berggebiete gibt und der ländliche Raum überall vergleichbare Probleme hat. In der Gemeinde Fischingen etwa lassen sich Aussenschulhäuser nur mit Mühe halten oder sind bereits geschlossen worden, wie kürzlich dasjenige in Schurten.

Kantone mit Kompetenz

An der Fachtagung stand die Raumplanung im Zentrum. Ein

zentrales Thema ist dabei seit Jahren das Bauen ausserhalb der Bauzone. Dieses wird – abgesehen von einer Ständesinitiative des Kantons St. Gallen, welche noch diesen Monat in den Nationalrat kommt – in der zweiten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes behandelt. Diese Etappe ist derzeit noch nicht im Parlament, sondern wird in Arbeitsgruppen vorbereitet, wo erfahrungsgemäss am einfachsten Einfluss genommen werden kann. In der Arbeitsgruppe zum Bauen ausserhalb der Bauzone sitzt Ralph Etter, Leiter Amt für Raument-

ARGUS
MEDIENBEOBACHTUNG

Medienbeobachtung
Medienanalyse
Informationsmanagement
Sprachdienstleistungen

ARGUS der Presse AG
Rüdigerstrasse 15, Postfach, 8027 Zürich
Tel. 044 388 82 00, Fax 044 388 82 01
www.argus.ch

Argus Ref.: 43448157
Ausschnitt Seite: 1/2
Bericht Seite: 1/43

Datum: 31.08.2011

Schweizer Bauer

«Schweizer Bauer»
3001 Bern
031/ 330 34 44
www.schweizerbauer.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 31'302
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich



Themen-Nr.: 260.10
Abo-Nr.: 1045249
Seite: 5
Fläche: 46'149 mm²

wicklung Kanton Appenzell Innerrhoden. Sein Kanton, aber auch Bern und St. Gallen (und die SAB) möchten, dass der Bund dafür nur den rechtlichen Rahmen vorgibt und die Details der Umsetzung an die Kantone delegiert werden. Doch SAB-Direktor Thomas Egger «möchte nicht versprechen, dass wir damit durchkommen». Denn die Opposition schon innerhalb der Arbeitsgruppe ist beträchtlich. Da sind die Juristen des ARE, welche die Kontrolle über die Entwicklung möglichst in ihren eigenen Händen behalten wollen. Und da sind die Umweltverbände, die eine zentralistische Lösung bevorzugen.

«Gegen Umweltmafia»

Die Umweltverbände im Visier hatte schon am Vorabend in einem engagierten Votum Jakob Schiesser-Zweifel: «Von ihnen hat man an der bürgerlichen Basis die Nase voll.» Der «Umwelt-Mafia» mit Pro Natura, Heimatschutz, Denkmalschutz und anderen müsse entschlossen entgegengetreten werden. Was die nötige Breite des Gewässerraums betreffe, so müssten die Gebirgskantone unverzüglich beim Bundesrat intervenieren. Und der Wolf sei zum Abschuss freizugeben.

SAB-Präsident und Ständerat Theo Maissen (CVP, GR) antwortete diplomatisch, das sei durchaus die Stossrichtung der SAB. Sie bringe sich auch entsprechend ein. Doch es sei eine Tatsache, dass umfangreiche öffentliche Mittel in die Landwirtschaft und in die Berggebiete flössen und «die SAB bei diesen Diskussionen nicht alleine ist».

Bemerkenswert war die Argumentation eines Teilnehmers: Rechtsgleichheit könnte

ja auch bedeuten, dass die standortbedingten Nachteile im Berggebiet beziehungsweise im ländlichen Raum durch grössere raumplanerische Freiheiten ausgeglichen würden.

FÜR DAS BERGGEBIET

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für das Berggebiet (SAB) ist ein Verein, der die Interessen der Berggebiete und ländlichen Räume auf der nationalen Ebene vertritt. Mitglieder sind unter anderen 22 Kantone und 700 Gemeinden. 2010 hat sie etwa erfolgreich gegen die Öffnung des Postmarktes, gegen eine CO₂-Abgabe auf Treibstoffen und gegen eine Aushebelung des Nationalen Finanzausgleichs (NFA) zugunsten der Städte gekämpft. *sal*



Jakob Schiesser-Zweifel kritisierte die Umweltverbände.

ARGUS
MEDIENBEOBACHTUNG

Medienbeobachtung
Medienanalyse
Informationsmanagement
Sprachdienstleistungen

ARGUS der Presse AG
Rüdigerstrasse 15, Postfach, 8027 Zürich
Tel. 044 388 82 00, Fax 044 388 82 01
www.argus.ch

Argus Ref.: 43448157
Ausschnitt Seite: 2/2
Bericht Seite: 2/43

Datum: 30.08.2011

Anzeiger von Saanen

Müller Marketing und Druck AG
3780 Gstaad
033/ 748 88 74
www.anzeigervonsaanen.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 5'115
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich



Themen-Nr.: 260.10
Abo-Nr.: 1045249
Seite: 11
Fläche: 27/371 mm²

FISCHINGEN Generalversammlung der Schweiz. Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete

Bundesrat sieht Zukunft der Berglandwirtschaft positiv

Anlässlich der diesjährigen Generalversammlung der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) äusserte sich der Vorsteher des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements (EVD), Bundesrat Johann Schneider-Ammann, zur Zukunft der Berglandwirtschaft. Er sieht in der anstehenden neuen Etappe der Agrarpolitik eine grosse Chance für die Berglandwirtschaft. An der anschliessenden Fachtagung formulierten die anwesenden Vertreter der Berggebiete und ländlichen Räume ihre Erwartungen an die Revision der Raumplanungsgesetzgebung.

Anlässlich der Generalversammlung der SAB äusserte sich Bundesrat Johann Schneider-Ammann zuversichtlich über die Zukunft der Berglandwirtschaft. Die Konsumentinnen und Konsumenten wünschen sich authentische und qualitativ hochwertige Produkte aus dem Berggebiet und seien auch bereit, dafür etwas tiefer in die Tasche zu greifen. Der Schutz des guten Rufs dieser Produkte werde darüber hinaus mit der Anfang Jahr revidierten Berg- und Alpprodukteverordnung weiter gestärkt. Auf die in der ersten Jahreshälfte 2011 durchgeführte Vernehmlassung zur Agrarpolitik 2014–2017 (AP 14–17) seien über 650 Stellungnahmen mit z.T. sehr unterschiedlichen Kritikpunkten eingegangen. Der grundsätzliche Stossrichtung würde aber mehrheitlich zugestimmt. Zur Stellungnahme vom SAB meinte Schneider-Ammann: «Wir freuen uns, dass Sie,

wie der Bundesrat, die Agrarpolitik verstärkt auf die gemeinwirtschaftlichen Leistungen ausrichten wollen.» Mit dem neuen Direktzahlungssystem, dem Kernstück der AP 14–17, würden die Leistungen der Berglandwirtschaft besser abgegolten. Der Volkswirtschaftsminister unterstrich in seiner Rede, dass 60% der Direktzahlungen ans Hügel- und Berggebiet gehen und Massnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur unterstützt würden. «Kurz: Wir berücksichtigen mit der AP 14–17 die schwierigen Produktions- und Lebensbedingungen im Berg- und Hügelgebiet», so Bundesrat Schneider-Ammann.

Raumplanung soll Entwicklungen ermöglichen

Anschliessend an die Generalversammlung haben die anwesenden rund 80 Vertreter der Berggebiete und ländlichen Räume ihre Anliegen an die Raumplanung formuliert. Der Landwirtschaft kommt dabei ein besonderer Stellenwert zu. Die Landwirtschaft unterliegt einem starken Strukturwandel. Pro Jahr gehen rund 1000 Landwirtschaftsbetriebe verloren. Von den verbleibenden Landwirtschaftsbetrieben wird erwartet, dass sie unternehmerisch tätig sind. Die Raumplanung schränkt diese unternehmerischen Freiheiten allerdings teilweise ein. So erschweren beispielsweise restriktive Vorschriften für die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden die Ausübung von agrotouristischen Tätigkeiten. Die Schweiz kann dadurch ihre Potenziale im Agrotourismus nur schwer nutzen. Dies im Gegensatz etwa zu Südtirol,

wo der Agrotourismus einen wichtigen Erwerbszweig darstellt und in einer engen Partnerschaft mit der Hotellerie betrieben wird. «Die Raumplanung muss vermehrt auf die Anliegen der Berggebiete und ländlichen Räume eingehen», fasste SAB-Direktor Thomas Egger die Ergebnisse der Tagung zusammen. Dies gilt auch für das Raumkonzept Schweiz, welches Anfang Jahr in der Vernehmlassung war. Thomas Egger: «Das Raumkonzept Schweiz stellt eine städtische Sicht der Schweiz dar und bietet keine genügende Entwicklungsperspektive für die Berggebiete und ländlichen Räume. Das Konzept muss überarbeitet werden.» Die eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung steht in einem tief greifenden Reformprozess. Das eidgenössische Parlament berät aktuell einen Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative. Weitere Themen werden in Arbeitsgruppen unter Federführung des Bundesamtes für Raumentwicklung diskutiert. Die SAB wird die an der Fachtagung formulierten Anliegen in diesen Reformprozess einbringen.

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) ist ein Verein, der die Interessen der Berggebiete und ländlichen Räume auf der nationalen Ebene vertritt. Sie nimmt dazu Einfluss auf die Ausgestaltung der Bundespolitik und arbeitet eng mit dem Bundesparlament und der Bundesverwaltung zusammen. Mitglieder der SAB sind 22 Kantone, rund 700 Gemeinden sowie zahlreiche Kollektiv- und Einzelmitglieder. »

ARGUS
MEDIENBEOBACHTUNG

Medienbeobachtung
Medienanalyse
Informationsmanagement
Sprachdienstleistungen

ARGUS der Presse AG
Rüdigerstrasse 15, Postfach, 8027 Zürich
Tel. 044 388 82 00, Fax 044 388 82 01
www.argus.ch

Argus Ref.: 43443433
Ausschnitt Seite: 1/1
Bericht Seite: 3/43

Datum: 26.08.2011

Appenzeller Zeitung

Appenzeller Zeitung
9101 Herisau
071/ 354 64 74
www.appenzellerzeitung.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 14045
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Themen-Nr.: 260.10
Abn.-Nr.: 1045249
Seite: 37
Fläche: 17818 mm²

Schneider-Ammann verteidigt Milliardenhilfe

Ziel müsse sein, in der sich anbahnenden Wirtschaftskrise möglichst wenig Arbeitsplätze zu verlieren, sagte Bundesrat Johann Schneider-Ammann in Fischingen. Das umstrittene Milliardenprogramm des Bundesrats sei daran nötig.



Bild: Donato Casagrande

CHRISTOPH WIDMER

FISCHINGEN. «Auf uns läuft eine Welle zu, vor der ich allergrössten Respekt habe», sagte Bundesrat Johann Schneider-Ammann gestern in Fischingen. Angesichts der Entwicklungen an der Währungsfront sei das Land unter Druck – und das, weil es seine Hausaufgaben gemacht habe und einen soliden Staatshaushalt vorweise. Der Volkswirtschaftsminister verteidigte ausdrücklich das selbst in Wirtschaftskreisen umstrittene 2-Milliarden-Hilfsprogramm für Unternehmen, mit dem der Bundesrat die bedrohliche Frankenstärke dämpfen will. Es gehe darum, dass die Unternehmen möglichst keine Arbeitsplätze abbauen müssen, sagte Schneider-Ammann: «Wir geben das Geld nicht aus, weil wir es einfach haben. Wir suchen gezielt jene, die das Geld brauchen.»

Geld auch für Kurzarbeit

Wie jene gefunden werden, die das Geld brauchen, dazu schwieg sich Schneider-Ammann weiter aus. Der Bundesrat habe Ideen entwickelt. Sie würden bald in den Finanzkommissionen vorgestellt. Vorab nur so viel: Gedacht ist laut Schneider-Ammann, dass aus

Johann Schneider-Ammann

den Geldern auch Mittel für jene Firmen bereitgestellt werden, die Kurzarbeit für ihre Mitarbeiter einführen müssen.

Für Freihandel

Schneider-Ammann sprach in Fischingen an der Generalversammlung der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete. Er warb für den Agrarfreihandel: «Wir müssen den Mut haben, den Markt grösser zu verstehen.» Man müsse die Fakten auf den Tisch legen. Wichtig sei eine konkurrenzfähige Industrie. Jeden zweiten Franken verdiene die Schweiz im Ausland. «Und diesen zweiten Franken brauchen wir.» Der Frage, ob auch der ebenfalls unter dem starken Franken leidende Käseexport nun auch in den Genuss der Bundesmilliarden komme, wich er aus.

Gegen neue Freihandelsabkommen hatte sich zuvor Theo Maissen, Präsident der Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, gewehrt. Die bisherigen Abkommen seien mit Ländern geschlossen worden, die kaum Agrargüter exportieren.

ARGUS
MEDIENBEACHTUNG

Medienbeobachtung
Medienanalyse
Informationsmanagement
Sprachdienstleistungen

ARGUS der Presse AG
Rüdigerstrasse 15, Postfach, 8027 Zürich
Tel. 044 388 82 00, Fax 044 388 82 01
www.argus.ch

Argus Ref.: 43392900
Ausschnitt Seite: 1/1
Bericht Seite: 12/43