

Das revidierte Raumplanungsgesetz, ein Erklärungsversuch

Am 3. März 2013 wird über das revidierte Raumplanungsgesetz abgestimmt. Politiker/-innen, Medienschaffende und Expert/-innen tun sich schwer mit diesem Thema. Raumplanung ist komplex und greift in viele Lebensbereiche ein. Bevölkerungszunahme, Mobilität, wirtschaftliche Dynamik, Zersiedlung und Landwirtschaft sind nur einige Gebiete, die durch die Raumplanung bestimmt werden. Raumplanung und Städtebau sind ein Abbild der Sensibilität, die wir für unseren Lebensraum aufbringen, und unserer Fähigkeit, uns die Zukunft vorzustellen und diese aktiv zu gestalten.

Von Matthias Anderegg, SP-Gemeinderat (Ersatz) und Mitglied der Kommission für Planung und Umwelt

Um was geht es?

Die Revision des Raumplanungsgesetzes will verhindern, dass die Siedlungen an den Rändern weiter wachsen, während die Zentren vernachlässigt werden. Das Gesetz stellt die Nutzung der vorhandenen Reserven vor den Verschleiss von wertvollem Kulturland. Ein bedeutender Teil der Schweizer Bauzonen ist unüberbaut, schlecht ausgenutzt oder liegt brach. Viel Bauland an guter Lage wird gehortet und steht nicht zur Verfügung. Bereits bebaute Gebiete sind schlecht ausgenutzt. Dies führt dazu, dass die Hälfte der Baulandnachfrage bis 2030 durch Anbauten, Aufstockungen oder Ersatzneubauten mit den geltenden Bauvorschriften auf den bereits bebauten Parzellen abgedeckt werden kann. Das revidierte Raumplanungsgesetz will diese Entwicklung – verdichtetes Bauen – begünstigen.

Die Gegner sehen rot

Das Argument, dass in die Eigentumsfreiheit eingegriffen werde, zieht nicht. Es ist sinnvoll, eingezontes Bauland tatsächlich innert einer angemessenen Frist zu überbauen. Alles andere führt zu unnötigen neuen Einzonungen und zu künstlicher Verknappung des Bodens durch spekulative Baulandhortung. Das neue Gesetz bewirkt auch keine Verteuerung des Bodens, wie es die Gegner prophezeien. Der Preis von Bauland wird bestimmt durch die Lage und die Nutzungsmöglichkeiten des Terrains. Entsprechend ist der Bodenpreis an gesuchten Lagen immer hoch, unabhängig davon, wie viel Bauzonenreserven an weniger nachgefragten Lagen vorhanden sind. Wo eine hohe Nachfrage herrscht, sind die Reserven jedoch kaum höher als der Bedarf der kommenden 15 Jahre. Daher wird es an diesen Lagen auch nicht zu Bauzonen-Verkleinerungen kommen. Weil der Bedarf der kommenden 15 Jahre immer vorhanden bleibt, führt das Raumplanungsgesetz auch nicht zu zusätzlichen Verknappungen. Es bleibt also immer eine grosszügige Reserve vorhanden. Wo der Bedarf ausgewiesen ist, kann eine neue Bauzone geschaffen werden.

Zwangsabgaben und neue Steuern?

Die Mehrwertabgabe ist keine neue Steuer. Sie reduziert lediglich den Gewinn, der beim Verkauf des Bodens gemacht wird. Ein Grossteil des Gewinns verbleibt weiterhin dem Grundeigentümer. Die Mehrwertabschöpfung ist gerechtfertigt. Denn der Mehrwert von neu eingezontem Boden stammt nicht aus einer Leistung des Eigentümers, sondern aus einem Beschluss der Gemeinde. In elf Kantonen gibt es entweder bereits positive Erfahrungen mit der Mehrwertabschöpfung oder deren Einführung ist geplant.

Die bezahlte Mehrwertabgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer vom Gewinn in Abzug zu bringen. Der Mehrwert wird also nur einmal abgeschöpft. Bei Auszonungen müssen die Eigentümer für die Planungsnachteile aufgrund der Eigentumsgarantie voll entschädigt werden. Das ist bereits so festgelegt. Die Abschöpfung der Planungsvorteile ist das logische Gegenstück dazu.

Ja zum revidierten Raumplanungsgesetz

Das neue Raumplanungsgesetz ist ein wichtiges Planungsinstrument, das nachfolgenden Generationen den nötigen Platz zum Leben sichert. Das Gesetz ist die vernünftige Antwort auf eine Fehlentwicklung, die es zu stoppen gilt.

Reaktionen an: spstadtso@gmail.com
Mehr unter: www.spstadtso.ch