



Dr. h.c. Lukas Bühlmann ist seit 15 Jahren Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN, der Anlaufstelle für Gemeinden, Kantone und Unternehmen bei Fragen zur Raumplanung. Bühlmann vermittelt zwischen Forschung, Praxis und den staatlichen Ebenen.

## Die Raumplanung sucht massgeschneiderte Lösungen

Susanne Brenner, Redaktorin «denaris», appunto communication

Das revidierte Raumplanungsgesetz strebt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung an. «Ein richtiger und wichtiger Schritt», sagt Lukas Bühlmann von der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung. Doch er beobachtet, dass die Zersiedelung trotzdem fortschreitet.

*«denaris»: Wachstum ist aus rein wirtschaftlicher Sicht immer erwünscht. Was sind aus Ihrer Sicht die weitreichendsten Konsequenzen davon?*

Lukas Bühlmann: Der Boden in unserem Land ist beschränkt und knapp. Wirtschaft und Gesellschaft haben hingegen aufgrund des wirtschaftlichen Wachstums und des Wohlstands immer grössere Ansprüche an den Boden. In diesem Spannungsfeld bewegen wir uns in der Raumplanung. Wollen wir unser Kulturland erhalten, die Landschaften schützen und der Natur ihren Raum geben? Dann bleibt uns nichts anderes übrig, als mit dem Boden sparsam umzugehen und das bestehende Siedlungsgebiet künftig besser zu nutzen. Mit anderen Worten: Wir müssen verdichten.

*Interessant, dass genau dieses Wort auch in dem Schlagwort «Dichtestress» vorkommt. Es wurde benutzt, um auszudrücken, dass die Infrastruktur überlastet ist und die Zuwanderung gestoppt werden müsse. Wie reagiert die Raumplanung darauf?*

Wie viel Zuwanderung wir wollen, ist eine wirtschafts- und gesellschaftspolitische Frage. Die Raumplanung beantwortet sie nicht. Aufgabe der Raumplanung ist es vielmehr, für die räumlichen Bedürfnisse – Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Mobilität – geeignete Flächen bereitzustellen und diese Nutzungen so aufeinander abzustimmen, dass Synergien entstehen, Konflikte minimiert werden und möglichst wenig Boden verbraucht wird.

«Planung» ist also notwendig. Das Stimmvolk hat im März 2013 das revidierte Raumplanungsgesetz angenommen. Welches waren die wichtigsten Inhalte der Vorlage?

Das revidierte Raumplanungsgesetz ist eine Antwort auf die Landschaftsinitiative der Umweltverbände. Diese Initiative verlangte unter dem Titel «Stopp der Zersiedelung», dass die Landschaften geschützt werden und das Kulturland erhalten wird. Das revidierte Gesetz ist weniger radikal, verlangt aber eine bessere Nutzung des bestehenden Siedlungsgebiets. Zu grosse Bauzonen sind zurückzuzonen. Neue Bauzonen sind nur noch ausnahmsweise möglich: Sie sollen nur dann geschaffen werden, wenn die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen ausgeschöpft sind. Solche Reserven gibt es heute noch viele. Allerdings gibt es das Problem der Baulandhortung: Dabei handelt es sich um eingezontes, baureifes Land, das nicht überbaut wird. Kommt es nicht auf den Markt, entsteht ein Druck, am Siedlungsrand neu einzuzonen. Das wollen wir nicht und deshalb verlangt das Raumplanungsgesetz von den Kantonen, dass sie rechtlich dagegen vorgehen.

Sie erwähnen, dass zu grosse Bauzonen wieder zurückzuzonen sind. Geht das überhaupt?

Ja, aber es besteht noch Handlungsbedarf im Bereich Mehrwertausgleich – das Gesetz verlangt einen solchen bereits seit über 30 Jahren! Denn Planungsmaßnahmen können den Wert von Grundstücken erheblich erhöhen oder im Fall von Rückzonungen auch beschränken. Für die Entschädigung von Minderwerten hat das Bundesgericht

seit vielen Jahren, gestützt auf die Eigentumsgarantie der Bundesverfassung, eine Rechtsprechung entwickelt. Der Ausgleich von Mehrwerten bedarf hingegen einer Gesetzgebung der Kantone. Bis zur Revision des Raumplanungsgesetzes kannten nur vier Kantone eine solche Regelung. Das revidierte Gesetz erhöht den Druck auf die bisher untätigen Kantone, eine solche Regelung einzuführen.

Das Raumplanungsgesetz nimmt also die Kantone und Gemeinden in die Pflicht. Warum wurde das nötig?

Unser Boden ist beschränkt. Die Ausdehnung unserer Siedlungen und der Bodenverbrauch – man spricht von fast einem Quadratmeter Boden, der pro Sekunde überbaut wird – bereiten der Bevölkerung Unbehagen. Wenn wir unsere Landschaften schonen und Kulturland erhalten wollen, müssen wir etwas tun. Das revidierte Raumplanungsgesetz liefert hierfür die rechtlichen Grundlagen.

Dazu gehört auch das bereits erwähnte verdichtete Bauen. Was bedeutet das genau?

Die Siedlungen sollen sich hauptsächlich im bestehenden Baugebiet entwickeln. Das heisst, noch nicht überbaute Parzellen (sog. Baulücken) in den Bauzonen sind zu überbauen. Industrie- und andere Branchen sind für Wohn-, Arbeits- und andere Aktivitäten zu nutzen, und dünn bebaute Gebiete wie Einfamilienhausquartiere sind besser auszunutzen, sodass mehr Menschen auf dem gleichen Gebiet leben können. Das revidierte Raumplanungsgesetz will, dass wir enger zusammenrücken. Es will aber gleichzeitig die Siedlungsqualität erhöhen. Das heisst: Wir müssen dichte, aber ebenso wohnliche, gut durchmischte Quartiere mit Grünflächen, Treffpunkten, Läden und gut erreichbaren öffentlichen Einrichtungen schaffen.

Rentieren denn Verdichtungsprojekte für die Immobilienwirtschaft?

Verdichtungen sind für die Immobilienwirtschaft interessant, denn auf der gleichen Fläche lässt sich eine grössere Nutzung realisieren und ein höherer Gewinn erzielen. Eine andere Frage ist jedoch, wie viel Qualität geschaffen

**«Wenn wir unsere Landschaften schonen und Kulturland erhalten wollen, müssen wir etwas tun.»**

wird und wer dafür bezahlt: der Investor oder der Staat? Grundeigentümer und Investoren, die an einer

langfristigen Rendite ihrer Objekte interessiert sind, legen Wert auf eine hohe Qualität ihrer Bauten und deren Umgebung. Sie sind oft bereit, einen Beitrag an eine hohe Siedlungsqualität zu bezahlen, beispielsweise indem sie sich an den Kosten für Grünanlagen und Pärke beteiligen, Bushaltestellen finanzieren oder Begegnungsorte schaffen. Zum Teil tun sie dies über den Mehrwertausgleich.

Was sind aus Sicht der Raumplanung die Rezepte für dezentral gelegene Immobilien, die nicht mehr komplett verkauft bzw. vermietet werden können?

Die Raumplanung sucht nach massgeschneiderten Lösungen für ortsspezifische Fragen. Pauschale Rezepte





## Zielorientiert, effizient und weitsichtig

FINIG und FIDLEG stellen neue Anforderungen an unabhängige Vermögensverwalter. Wer Probleme frühzeitig erkennt, hat Handlungsspielraum.

Als Prüfgesellschaft für Vermögensverwalter sind wir auf Ihre Anforderungen spezialisiert. Und stehen Ihnen bei den notwendigen Anpassungen und der Implementierung von entsprechenden Lösungen beratend zur Seite. Zielorientiert, effizient und weitsichtig.

Vergrössern Sie Ihren Handlungsspielraum und kontaktieren Sie uns per E-Mail [info@swa-audit.ch](mailto:info@swa-audit.ch) oder per Telefon 055 415 54 70. Wir sind für Sie da – von KMU zu KMU.

Alle Informationen zu  
FIDLEG und FINIG auf  
[www.swa-audit.ch](http://www.swa-audit.ch)

gibt es nicht; auch nicht für Ihre Frage. Es gibt viele Gründe, weshalb Liegenschaften nicht vermietet oder verkauft werden können. Bei Neubauten dürften die Investoren den Markt falsch eingeschätzt haben. Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt vielleicht nicht oder die Qualität der Bauten lässt zu wünschen übrig. Da kann die Raumplanung wenig ausrichten.

Bei älteren Bauten können wirtschaftliche Entwicklungen wie die Abwanderung aus peripheren Gebieten eine Rolle spielen. Wohnungsgrundrisse entsprechen vielleicht nicht mehr der heutigen Nachfrage oder die Gebäude wurden während Jahren nicht mehr unterhalten. Für solche Liegenschaften bietet unser Verband ein Instrument: die Hausanalyse. Sie hilft Liegenschaftsbesitzern, relativ einfach den Zustand eines Hauses und die Entwicklungsmöglichkeiten zu beurteilen.

*Achten heute Investoren vermehrt auf Nachhaltigkeit, Landschaftsschutz, Ökologie oder soziale Faktoren?*

Ja, es hat sich viel geändert. Nicht nur bei den Investoren, sondern auch bei den Behörden. Die Qualität der Siedlungen ist heute wichtiger als früher. Planungen und Bauprojekte werden breiter diskutiert. Die Bevölkerung will stärker mitreden. Die Planenden wünschen eine hohe Qualität und führen Wettbewerbe durch.

*Wer oder was sind diesbezüglich Vorbilder?*

Ein Beispiel ist die Überbauung des Gygax-Areals in Biel. Hier hat die Stadt zusammen mit dem Swatch-Konzern und einer Anlagestiftung eine Überbauung realisiert, die Wohnraum schafft, die Raumbedürfnisse des Swatch-Konzerns befriedigt und der Bevölkerung einen Park zur Verfügung stellt. Vielversprechende Projekte gibt es auch in Luzern Süd und Luzern Nord. An beiden Orten entstehen – über die Grenzen der Stadt Luzern hinaus – vielfältige Stadtquartiere von hoher Qualität. Auch in ländlichen Gemeinden tut sich viel. Ich denke beispielsweise an die Dorfkernerneuerungen im Luzernischen Entlebuch oder in Tinizong im Kanton Graubünden.

*Ihre persönliche Prognose: Wie sieht die Schweiz in 20 Jahren aus?*

Die räumlichen Probleme werden wir nicht alle in den Griff bekommen. Ich bin aber zuversichtlich, dass wir mit dem revidierten Raumplanungsgesetz einen grossen Schritt weitergekommen sind auf dem Weg zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Was mir Sorge bereitet, ist das Gebiet ausserhalb der Bauzonen. Eigentlich sollte ausserhalb der Bauzone nur ausnahmsweise gebaut werden. Doch das Bundesparlament lockert laufend die Regeln und zum Teil bewilligen die Kantone Bauten ausserhalb der Bauzone zu grosszügig. Diese Entwicklungen gefährden das wichtigste Gebot der Raumplanung: die Trennung von Bauzone und Nichtbauzone. Und sie fördern die Zersiedlung, die wir mit dem revidierten Raumplanungsgesetz eigentlich verhindern möchten.