

**Medienmitteilung**  
Bern, 10. April 2014

## Raumplanung - Konkrete Taten statt gesetzgeberische Hektik

**Wie die Umsetzung des RPG und der Zweitwohnungsinitiative zeigen, funktioniert Raumplanung nur, wenn Wirtschaft und Gesellschaft entscheidend einbezogen sind. Anstatt gesetzgeberischer Hektik fordern der Schweizerische Gewerbeverband sgv und der Schweizerische Baumeisterverband SBV konkrete Vereinfachungen des Baurechts auf lokaler Ebene. Eine zweite Revisionsstufe des RPG lehnt der sgv ab, solange die laufenden Revisionen nicht wirtschaftsfreundlich umgesetzt sind. Wie hotelleriesuisse betont, ist eine Verschärfung der Lex Koller unnötig und gefährdet dringend nötige Investitionen in die Tourismusinfrastruktur.**

Ein gutes Jahr nach der Referendumsabstimmung zum Raumplanungsgesetz und nach den Diskussionen zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative und zum Wohnungsbau ziehen der Schweizerische Gewerbeverband sgv, der Schweizerische Baumeisterverband SBV und hotelleriesuisse an einer gemeinsamen Pressekonferenz eine sehr durchgezogene Zwischenbilanz. „Raumplanung ist nicht Selbstzweck und darf nicht nur planen, behindern und verbieten“, fordert **Jean-René Fournier**, Vorstandsmitglied des sgv. Es sei entscheidend wichtig, dass sich die Wirtschaft, die Kantone und die Gesellschaft gegen die schleichende Zentralisierung und Überreglementierung der Raumplanung wehren. Das zeigten die Diskussionen bei der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative oder des Raumplanungsgesetzes eindrücklich.

**Hans-Ulrich Bigler** warnt vor einer überhasteten weiteren Revision des Raumplanungsgesetzes: Zuerst sei die erste Etappe KMU-verträglich umzusetzen: „Ständige Gesetzesrevisionen sind Gift für die Wirtschaft, wir fordern ein Moratorium von mindestens zwei Jahren.“ Bigler verlangt einen Abbau der Regulierungskosten und eine radikale Vereinfachung des Baurechts und der Verfahren vor allem auf kantonaler und kommunaler Ebene. „Wir brauchen weniger Regeln und Gesetze und nicht neue, um in der Realität verdichtet bauen zu können“, so der sgv Direktor. Zudem seien Gesamtanierungen vermehrt zu fördern und die Rahmenbedingungen für private Investoren zu verbessern, anstatt den Wohnungsmarkt mit staatlichen Eingriffen immer mehr abzuwürgen.

Der SBV-Zentralpräsident **Werner Messmer** bekennt sich klar zu einem griffigen Raumplanungsgesetz, das aber dort ansetzen soll, wo es auch wirklich wirkt, nämlich auf lokaler Ebene. „Wir kommen beim verdichteten Bauen dann weiter, wenn wir das Baurecht vereinfachen und eine wirkliche Modernisierung des Gebäudeparks zulassen, anstatt uns in ideologisch durchtränkten Diskussionen über überlange Gesetze zu verlieren“, so Messmer, der ebenfalls Vorstandsmitglied des sgv ist.

**Guglielmo L. Brentel**, Präsident hotelleriesuisse und Vorstandsmitglied sgv, fordert eine tourismusgerechte Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative. Er begrüsst den vorliegenden Entwurf des Zweitwohnungsgesetzes, da die Erstellung von sogenannten warmen Betten nach wie vor zulässig sein soll. Auch erfüllt das neue Regelwerk die zentralen Forderungen zu Gunsten eines notwendigen nachhaltigen Strukturwandels in der Schweizer Beherbergungswirtschaft. Dezidiert spricht sich der Präsident von hotelleriesuisse gegen eine Verschärfung der Lex Koller aus: „Ausländische Investoren sind in der Beherbergungswirtschaft wichtig, da sie neue Geschäftsmodelle und gezielte Zugänge zu neuen Märkten ermöglichen.“

**Weitere Auskünfte**

**Jean-René Fournier**, Vorstandsmitglied sgV, Mobile 079 690 09 98

**Hans-Ulrich Bigler**, Direktor sgV, Tel. 031 380 14 14, Mobile 079 285 47 09

**Werner Messmer**, Vorstandsmitglied sgV, Mobile 079 445 77 89

**Manuel Staub**, Media Relations hotelleriesuisse, Tel. 031 370 41 40

**Die Nummer 1:** Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der sgV 250 Verbände und gegen 300 000 Unternehmen.

Medienkonferenz vom 10. April 2014 zur Raumentwicklung

## Raumplanung im Dienste der Gesellschaft und Wirtschaft

**Ständerat Jean-René Fournier, Vorstandsmitglied des Schweizerischen Gewerbeverbandes sgV**

*Es gilt das gesprochene Wort*

Die Raumentwicklung ist eine Schlüsselgrösse für die Standortgunst der Schweiz und die Wettbewerbsfähigkeit unserer Wirtschaft. Deshalb ist die Raumplanung gemäss unserer Strategie eines der prioritären Themen des sgV. Nach der Volksabstimmung über die Revision des Raumplanungsgesetzes vor gut einem Jahr hat der sgV-Vorstand an seiner letzten Sitzung eine Standortbestimmung vorgenommen und ein Positionspapier verabschiedet. Dieses beinhaltet unsere Situationsanalyse und definiert unsere Stossrichtung für die nächsten Jahre und ist der Pressemappe beigelegt.

**Raumplanung Zwischenbilanz:** Die raumplanerische Zwischenbilanz ist aus unserer Sicht sehr durchzogen. Unter dem politischen Druck, etwas gegen die Zersiedelung des Landes und den Kulturlandverlust zu unternehmen, ist in den letzten Jahren viel legislatorischer Aktivismus entfaltet worden: Drei Stichworte dazu: Landschaftsinitiative, Revision Raumplanungsgesetz und Zweitwohnungsinitiative. Der sgV ist klar der Meinung, dass Raumplanung nicht nur planen, behindern und verbieten darf, sondern auch zu fördern und im Dienste der Gesellschaft und Wirtschaft zu stehen hat. Das Verfassungsziel der „zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes“ kann auch ohne neue bodenrechtliche Zwangsmassnahmen erreicht werden. Deshalb hat der sgV gegen die Revision des Raumplanungsgesetzes mit Erfolg das Referendum ergriffen, konnte sich dann aber in der Volksabstimmung nicht durchsetzen. Der Kampf war trotzdem nicht umsonst: Dank unserem Referendum wurde eine rasche Umsetzung der teilweise fragwürdigen neuen Gesetzesbestimmungen verhindert und Zeit für die Suche nach wirtschaftsverträglichen Lösungen gewonnen. Die kantonalen Baudirektoren können ein Lied davon singen...

**Raumplanung nach dem 9. Februar 2014:** Einer der Gründe für das Ja von Volk und Ständen zur Zuwanderungsinitiative am vergangenen 9. Februar war auch der so genannte Dichtestress. Hinzu kommt die durch die Zuwanderung zweifellos noch geförderte zusätzliche Bautätigkeit und damit Überbauung des Landes sowie die Belastung der Infrastruktur. Allerdings darf auch nicht überdramatisiert werden: Nur knapp 8,5 Prozent der Schweizer Fläche ist überbaut. Im vermeintlichen Stadtkanton Genf wird die Hälfte der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Da sich mit der Zeit und vor allem nach Inkraftsetzung der Kontingentsregelung die Zuwanderung stabilisieren oder zurückgehen dürfte, wird dann weniger Wohnraum benötigt, womit einer der Haupttreiber der Nachfrage nach Wohnungen teilweise wegfällt. Der mittelfristige Trend geht somit eindeutig Richtung Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und damit auch weniger Druck auf den Boden.

### Drei Grundforderungen –anliegen:

Lassen Sie mich als sgv-Vorstandsmitglied abschliessend meine drei wichtigsten Grundsätze zur Raumplanung in Erinnerung rufen.

- **Raumplanung = Sache der Kantone:** Gemäss Artikel 75 der Bundesverfassung liegt die Raumplanung in der Kompetenz der Kantone. Der Bund legt aber die Grundsätze der Raumplanung fest und fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit ihnen zusammen. In den letzten Jahren hat aber eine schleichende Zentralisierung der Raumplanung stattgefunden. So macht der Bund den Kantonen zusätzliche und zum Teil detaillierte und einschneidende Vorschriften, beispielsweise bei der Erstellung der Richtpläne. Diese Vorgaben werden ohne Unterscheidung und Berücksichtigung der doch sehr unterschiedlichen kantonalen Begebenheiten auf das ganze Land angewendet. Der sgv lehnt diese Zentralisierungstendenz mit aller Entschiedenheit ab; die Verhältnisse und Probleme sind von Kanton zu Kanton dermassen verschieden, so dass nicht alles über einen Leisten geschlagen werden kann. Appenzell Innerrhoden ist mit Baselstadt nicht vergleichbar, da sind die Verhältnisse zu unterschiedlich, da braucht es unterschiedliche Lösungen. Nur wenn diesen regionalen Unterschieden Rechnung getragen wird und die Kantone als Verantwortliche in Sachen Raumplanung abgestimmte Lösungen finden, kann dies zum erfolgreichen Modell Schweiz beitragen. Hand aufs Herz: Nicht einmal der „Landschaftsschützer der Nation“, Raimund Rodewald, dürfte sich über die sonst so verpönte Streubauweise im Kanton Appenzell Innerrhoden oder im Berner Oberland ärgern.
- **Nachhaltigkeit ist auch Ökonomie** Der Begriff Nachhaltigkeit kommt ursprünglich aus der Forstwirtschaft und wird seit 1992 auch in Bezug auf die räumliche Entwicklung verwendet. Er postuliert die Gleichwertigkeit von Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Bereits seit längerer Zeit besteht ganz generell die Tendenz, die Ökologie höher zu gewichten als die Ökonomie, und zwar nicht nur in der Raumentwicklungspolitik, sondern auch in weiteren Bereichen wie der Agrarpolitik. Der sgv widersetzt sich diesem „Fundamental-Ökologismus“ und verlangt, dass das Ökonomische mindestens so hoch gewichtet wird das Ökologische und das Soziale. Am Anfang steht ohnehin immer die Ökonomie: Bevor etwas umverteilt werden kann, muss es mit einer wirtschaftlichen Leistung erarbeitet werden.
- **Raumplanung ist kein Selbstzweck:** Mit der zunehmenden „Regulierungs- und Planungswut“ des Gesetzgebers und der Vollzugsbehörden besteht die Tendenz, die Raumplanung als finalen Selbstzweck zu sehen und ihr alles unterzuordnen. Bereits im Artikel 75 der Bundesverfassung kommt aber klar zum Ausdruck, dass die Raumplanung nur Mittel zum Ziel ist und „dienenden Charakter“ hat: Sie... *dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.* Die raumrelevanten Erlasse stehen damit nicht über den übrigen Gesetzen, sondern gleichberechtigt neben ihnen. So geht es nicht an, zum Beispiel über das Raumplanungsgesetz Sozial- oder Migrationspolitik zu betreiben. Dies sei vor allem dem umtriebigen Bundesamt für Raumentwicklung ARE ins Stammbuch geschrieben.

Medienkonferenz vom 10. April 2014 zur Raumentwicklung

## Weniger Regulierung – auch beim Bauen und Wohnen

**Hans-Ulrich Bigler, Direktor des Schweizerischen Gewerbeverbandes sgv**

*Es gilt das gesprochene Wort*

Weniger ist manchmal mehr – das gilt auch bezüglich der Regulierungen im Bau- und Wohnungsmarkt. Lassen Sie mich dies anhand von sechs Beispielen kurz erläutern.

**Revision Raumplanungsgesetz:** Kaum wird das vom Volk angenommene geänderte Raumplanungsgesetz umgesetzt, wird bereits die nächste Revision in Angriff genommen. Eine Vorvernehmlassung zu einer umfassenden Anpassung des Raumplanungsgesetzes ist vor wenigen Tagen eröffnet worden. Ständige Gesetzesanpassungen und Änderungen der Rahmenbedingungen sind jedoch der Rechtssicherheit abträglich, erschweren eine längerfristige Planung und sind somit Gift für die Wirtschaft. Deshalb fordert der sgv – und das entspricht übrigens auch der Position der Baudirektorenkonferenz - eine Verschiebung der nächsten Revisionsetappe auf einen späteren Zeitpunkt; der sgv verlangt ein Moratorium von mindestens zwei Jahren. Das ständige Legiferieren wirkt sich auch auf die Qualität aus: Gemäss dem renommierten Staats- und Verwaltungsrechtsprofessor Alain Griffel ist die Qualität der Gesetzgebung im Sinkflug (NZZ vom 8.2.13). Inhaltlich wird sich der sgv neuen bodenrechtlichen Zwangsmassnahmen und sachfremden Bestimmungen widersetzen. Ebenso lehnt er eine weitere Kompetenzverschiebung von den Kantonen hin zum Bund und eine höhere Regelungsdichte ab. Das gleiche gilt für verbindliche Bestimmungen zu den funktionalen Räumen, weil sonst die Gefahr besteht, dass eine neue vierte institutionelle Ebene geschaffen wird. Auch einer „Überladung“ des Raumplanungsgesetzes mit sachfremden Zielsetzungen, z.B. zur Sozial- oder Integrationspolitik, erteilt der sgv eine klare Absage.

**sgv-Strategie Regulierungsabbau:** Zuerst eine Zahl: Aufgrund einer KPMG-Studie aus dem Jahre 2010 schätzen wir die jährlichen Regulierungskosten in der Schweiz auf insgesamt 50 Milliarden Franken, was etwa 8 Prozent des BIP entspricht. Der sgv verlangt bis ins Jahr 2018 eine Reduktion von netto 20 Prozent oder 10 Milliarden Franken. Dabei anteilmässig natürlich auch beim Bauen und Wohnen. Regulierungskosten sind Kosten, die den Unternehmen durch die Einhaltung und Befolgung von gesetzlichen Handlungspflichten von Bund, Kantonen und Gemeinden entstehen. Diese administrativen Kosten sind teilweise Fixkosten, die für die KMU besonders ins Gewicht fallen, weil die kleinen und mittleren Unternehmen nicht im gleichen Umfang von Skalenerträgen profitieren können wie grosse Betriebe. Die hohe Zahl von 50 Milliarden Franken ist durchaus plausibel, wenn man bedenkt, dass gemäss der zitierten KPMG-Studie allein für die drei Bereiche Arbeitsrecht, Sozialversicherungen und Lebensmittelhygiene auf Bundesebene jährlich 4 Milliarden Franken anfallen.

**Bundesratsbericht vom 13. Dezember 2013:** In Erfüllung der Postulate Fournier und Zuppiger hat der Bundesrat am 13. Dezember 2013 einen Bericht über die Regulierungskosten veröffentlicht. Danach fallen für 15 ausgewählte Bereiche jährliche Regulierungskosten von 10 Milliarden Franken an. Spitzenreiter sind die Mehrwertsteuer und das Umweltrecht mit je rund 1,7 Milliarden Franken pro Jahr. Das Baurecht schafft es mit jährlich 1,6 Milliarden Franken auf den dritten Platz. Dabei entstehen die Regulierungen im Bereiche des Baurechts vor allem auf kommunaler und kantonaler Ebene.

Die grössten Kostentreiber sind – wen wundert es - die Baubewilligungsverfahren mit 657 Millionen Franken, gefolgt vom Brandschutz (357 Mio. Fr.). Die rund 1,6 Milliarden Franken an Regulierungskosten entsprechen knapp 6 Prozent des betrachteten Hochbauvolumens. Oder in Paragrafen ausgedrückt: Allein im Bereich Raumplanung und Bau gibt es 140'000 Gesetzes- und Verordnungsartikel. Hier gilt es auszumisten!

**Denkanstösse sgv:** Um den Boden haushälterischer zu nutzen und der Zersiedelung des Landes Einhalt zu gebieten, muss auf der bestehenden Fläche mehr Wohnraum geschaffen werden. Verdichtetes Bauen in all seinen Facetten muss die Devise heissen. Dazu braucht es eine radikale Vereinfachung des Baurechts und der Verfahren vor allem auf kantonaler und kommunaler Ebene. So könnten gemäss Bundesrat mit einer Standardisierung der Baugesetzgebung mehrere 100 Millionen Franken pro Jahr eingespart werden. Wichtig ist insbesondere eine Anpassung der entsprechenden Bauordnungen in den Gemeinden. Die Stichworte dazu heissen vermehrtes Bauen in die Höhe und in die Tiefe, höhere Ausnützungsziffern, Lockerung des Denkmalschutzes, weniger Einsprachemöglichkeiten, bessere Nutzung von brachliegenden Flächen, Erleichterung von Umnutzungen und Ersatzneubauten. A propos Bauen in die Höhe: Wussten Sie, dass die Wohnungen ab dem 4. Stock in der Schweiz nur 10 Prozent ausmachen? Da gibt es noch Steigerungspotential! Übrigens zeigen neuere gelungene Überbauungen in der ganzen Schweiz, dass verdichtetes Bauen ohne Einbussen in der Wohn- und Lebensqualität möglich ist. Die Planer und Investoren sind auch aufgerufen, vor allem für Einfamilienhäuser vermehrt kleinere Parzellen anzubieten und ganz generell etwas weniger grossausgemessene Wohnungen zu erstellen – was sich auch dämpfend auf die Immobilien- und Mietpreise auswirkt.

**Energetisches Bauen:** Der sgv verlangt, Gesamtanierungen vermehrt zu fördern. Zuerst zu den Fakten: Mehr als ein Drittel des nationalen Gesamtenergiebedarfs entstehen im Gebäudebestand – Tendenz mit zunehmender Bevölkerung steigend. Gut die Hälfte der vor 1980 erstellten Wohnungen ist renovationsbedürftig. Weshalb setzt sich der sgv dafür ein, dass neben einzelnen Sanierungsschritten vermehrt Ersatzneubauten realisiert werden? Der Grund ist ein einfacher: Damit können diverse Vorteile miteinander verbunden werden: Erstens ist die Realisierung eines Ersatzneubaus aus raumplanerischer Sicht die grosse Chance einer Verdichtung nach innen. Zweitens kann eine zunehmende Ersatzneubautätigkeit einen grossen Beitrag zur Minimierung des Gesamtenergieverbrauchs leisten. Und drittens kann der Ersatzneubau das Wohnungsangebot auf die heutige und künftige Nachfrage ausrichten, damit insbesondere in den Metropolitanregionen zusätzliche geeignete Wohnflächen entstehen. Die Energiestrategie 2050 bietet nun die Chance, die Weichen in dieser Richtung richtig zu stellen. Wenn man gleichzeitig die Gleichbehandlung von Ersatzneubaute und Sanierung aufnimmt und dazu die steuerliche Absetzbarkeit der energetischen Investition auf 5-7 Jahre ausdehnt, setzt man Anreize für Gesamtanierungen oder Ersatzneubauten, die eine integrierte und ganzheitliche Sicht des Energieverbrauchs im Gebäude einnehmen.

**Liberale Wohnungspolitik:** Zur Bekämpfung der Wohnungsnot und der hohen Miet- und Bodenpreise werden vor allem von linker Seite staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt verlangt. Wie das Beispiel Genf zeigt, bewirkt ein stark reglementierter Wohnungsmarkt genau das Gegenteil. Nirgends in der Schweiz ist der Interventionsgrad höher als in der Rhonestadt, der Leerwohnungsbestand ist sehr klein, die Preise sind entsprechend hoch. Dem knappen Angebot an verfügbarem und günstigem Wohnraum in den Zentren ist daher mit gezielten Massnahmen des Bürokratieabbaus anstelle von unnötigen neuen Subventionen und störenden Vorschriften zu begegnen. Dazu braucht es liberalere Raumplanungs- bzw. Baugesetze in den Kantonen und liberalere Bauordnungen in den Gemeinden, die das verdichtete Bauen fördern und nicht mit unnötigen und unsinnigen Auflagen und Vorschriften behindern. Der sgv verlangt, dass die Rahmenbedingungen für private Investoren verbessert und nicht verschlechtert werden, damit das Bauen wirtschaftlich attraktiv bleibt. Allfällige Probleme sind auf regionaler Ebene mit gezielten Massnahmen zu lösen, wie dies zum Beispiel Zug mit der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum macht.

Medienkonferenz vom 10. April 2014 zur Raumentwicklung

## **Werner Messmer, Zentralpräsident Schweizerischer Baumeisterverband**

*Es gilt das gesprochene Wort*

### **Wirkung statt Emotionen in der Raumplanung**

Uns ist allen bewusst, dass ein begrenzter Raum nicht unbegrenzt überbaut werden kann und darf. Der Schweizerische Baumeisterverband bekennt sich zu einem griffigen Raumplanungsgesetz, das dort ansetzen soll, wo es auch wirklich wirkt.

Wir sind dagegen nicht bereit, eine auf Emotionen aufgebaute Argumentationskette hinzunehmen, die nicht den Tatsachen entspricht.

Wir wehren uns insbesondere gegen die missbräuchliche Aussage, dass pro Sekunde in der Schweiz ein Quadratmeter Boden zubetoniert wird. Diese Behauptung ist nachweislich falsch. Sie verschweigt, dass ein Grossteil der eingezonten Wiesen nach wie vor als Grünfläche erhalten bleibt.

Die Siedlungsfläche – inklusive Grünflächen und Verkehrsflächen – wächst pro Sekunde um 0,69 Quadratmeter. Pro Sekunde wächst der Gebäudepark indes nur um 0,14 Quadratmeter, also fast zehnmal weniger als vielfach behauptet.

### **Mehr Bescheidenheit**

Wir fordern mehr Mut zur Bescheidenheit. Wenn schon gebaut wird, dann künftig mit weniger Umschwung. Der Abstand zu den Nachbarhäusern soll ein vernünftiges Mass nicht überschreiten.

Falls in der Schweiz weiterhin auf die heutige Bauweise gesetzt wird, die grosszügige Gartenanlagen, Parks und sonstige Grünflächen beinhaltet und bei der wegen tiefen gesetzlichen Maximal-Ausnützungsziffern und anderen gesetzlichen Einschränkungen (maximale Anzahl Stockwerke, Ortsbildvorschriften, Denkmalpflege) nur bedingt auf Verdichtung gesetzt werden kann, ist die Schweiz in 1767 Jahren fertig gebaut, sprich im Jahr 3784 wäre die Schweiz eine einzige - grüne (!) - Siedlungsfläche.

### **Tabu Waldgesetz**

Wer Kulturland schützen will, hinterfragt auch das Tabu Waldgesetz mit seinem absoluten Rodungsverbot für Umnutzungen. Mehr als ein Drittel des Kulturlandverlustes geht auf Verbuschung und Verwaldung zurück.

Jede Sekunde verschwinden in der Schweiz 0,34 Quadratmeter Landwirtschaftsflächen wegen Verbuschung und Verwaldung. Allein im Kanton Bern wuchs die Waldfläche seit dem Jahr 2000 um 700 Hektaren. Auf einigen wenigen grossstadtnahen

Waldflächen würde sich die Umwandlung in Siedlungsfläche lohnen. Wie zum Beispiel am Rande der Stadt Bern, wo im Gebiet des Bremerwalds Wohnraum für 6000 bis 8000 Personen geschaffen werden könnte. Doch das Projekt «Waldstadt Bremer» zeigt, wie solche Konzepte bereits in der Ideenphase auf

grössten Widerstand stossen. Dabei müssten für die neue Überbauung 43 Hektaren Wald gefällt werden – dies entspricht jener Fläche, die in der Schweiz alle 14 Tage mit Wald und Gehölz zuwächst.

### **Verdichtetes Bauen forciert fördern**

Wir bieten wie erwähnt Hand zu einem griffigen Raumplanungsgesetz. Voraussetzung ist, dass die Gemeinden ein höheres und damit verdichtetes Bauen zulassen. Das RPG muss hier entsprechenden Druck aufsetzen.

Wenn auf Grundstücken nur noch die Baumasse vorgeschrieben sind (wie gross, breit und hoch maximal gebaut werden darf), steigt die Ausnutzung.

Wenn bei Bauarbeiten auf gemäss Grundbucheintrag belasteten Standorten nur noch dort Schutzmassnahmen vorgeschrieben sind, wo Grenzwerte überschritten sind, werden Industriebrachen schneller überbaut.

Wenn Abbruchbewilligungen unbürokratischer und schneller erteilt werden, gewinnt das Bauen in Zentren an Attraktivität gegenüber Bauprojekten, die eine Neueinzonung erfordern.

### **Je näher zum Zentrum – desto dichter**

Wir erachten das System der minimalen Ausnützungsziffer, wie es in Genf angewendet wird, als geeignetes Instrument, um situationsgerecht Grundstücke besser zu überbauen. Die Devise muss lauten: Je näher am Zentrum, desto dichter. Die Politik muss über das RPG Einfluss in den Gemeinden nehmen, dass sie das System der minimalen Ausnützungsziffer bei sich einführen.

### **Weitere Auskünfte:**

- Werner Messmer, Zentralpräsident SBV, Tel. 079 445 77 89, werner.messmer@messmer.ch
- Martin A. Senn, Vizedirektor, Leiter Politik + Kommunikation SBV, Tel. 079 301 84 68, msenn@baumeister.ch
- Matthias Engel, Mitarbeiter Medien + Politik SBV, Tel. 044 258 82 44, mengel@baumeister.ch

Bern, 10. April 2014

Medienkonferenz vom 10. April 2014 zur Raumentwicklung

## **Zweitwohnungsinitiative und Lex Koller: Für einen nachhaltigen Strukturwandel in der Schweizer Beherbergungswirtschaft**

**Guglielmo L. Brentel, Präsident hotelleriesuisse, Vorstandsmitglied des Schweizerischen Gewerbeverbandes sgV**

*Es gilt das gesprochene Wort.*

### **Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative: Weichenstellung für die Hotellerie**

Die Tourismuswirtschaft ist von der Raumentwicklung in vielfältiger Weise tangiert. Wie keine andere Branche in der Schweiz ist sie einerseits auf attraktive Landschaftsbilder angewiesen. Andererseits wird dem Tourismus die Luft abgeschnitten, wenn unter dem Deckmantel des Landschaftsschutzes nötige Investitionen in die Infrastruktur verunmöglicht werden. Eine nachhaltige Entwicklung der Tourismusregionen auf der Grundlage eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen wirtschaftlicher Tätigkeit, gesellschaftlichen Bedürfnissen und Umweltaspekten ist deshalb matchentscheidend. Dies gilt es auch bei der laufenden Gesetzgebung zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative zu berücksichtigen. Denn je nach Ausgestaltung des Gesetzes riskiert man tiefgreifende Auswirkungen auf die Finanzierungssituation in der Hotellerie, welche bereits unter der schwierigen Wirtschaftslage der vergangenen Jahre sehr gelitten hat. Gerade kleine Betriebe in den Randregionen haben Mühe zu investieren und können den Anforderungen der heutigen Zeit häufig nicht mehr genügen und verlieren den Anschluss. Viele erfolgreiche Hotelprojekte konnten in der Vergangenheit nur über den Verkauf von Zweitwohnungen realisiert werden. Ein Wegfall dieser Möglichkeit zur Querfinanzierung wäre mit einer Wertvernichtung in der Hotellerie verbunden. Eine tourismusgerechte Ausführungsgesetzgebung ist deshalb zentral. Die neue Ausgangslage schafft jedoch auch wichtige Chancen für die Modernisierung der Hotellerie, die es mit Hilfe guter Rahmenbedingungen zu nutzen gilt.

### **Gesetzesentwurf bildet Basis für nachhaltigen Strukturwandel**

hotelleriesuisse begrüsst den vorliegenden Entwurf für ein Bundesgesetz über Zweitwohnungen, wie er vom Bundesrat nun verabschiedet wurde. Es ist grösstenteils gut gelungen, den Volkswillen mit Respekt gegenüber den unterschiedlichsten Ansprüchen umzusetzen. Dabei hat sich auch der Einbezug der betroffenen Akteure in den Gesetzgebungsprozess als wertvoll erwiesen. Mit Befriedigung stellen wir fest, dass die bereits in der geltenden Verordnung geregelten Punkte im Lichte der Ergebnisse der secostudie zur Tourismusfinanzierung ergänzt und in die Ausführungsgesetzgebung einbezogen wurden. Der Gesetzesentwurf enthält die zentralen Forderungen zu Gunsten eines nachhaltigen Strukturwandels in der Beherbergungswirtschaft: Zulässig ist die Erstellung von Wohnungen, die touristisch bewirtschaftet werden (sogenannte warme Betten). Solche Wohnungen können insbesondere im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs erstellt werden, das heisst in Hotels und hotelmässige Residenzen. Für strukturierte Beherbergungsbetriebe sieht das Gesetz die Möglichkeit vor, die Finanzierung von Neu- oder Umbauten teilweise durch das Erstellen und den Verkauf von Zweitwohnungen zu unterstützen, wenn dies für die Finanzierung des Baus oder der Weiterführung des Betriebs erforderlich ist. Wie bereits nach der geltenden Verordnung soll es zudem möglich sein, Hotelbetriebe sozusagen als Ultima Ratio vollumfänglich umzunutzen, sofern sie bereits seit mindestens 25 Jahren bestehen und nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden können. Damit kann sichergestellt werden, dass Marktaustritte bestehender Betriebe und damit ein Strukturwandel weiterhin möglich sind. Fehlt diese Option, führt dies zu einer

Wertverminderung mit Folgen auf die Hotelfinanzierung. Hotelruinen im Landschaftsbild wären das wohl schlechteste Resultat für den Tourismus.

### **Umnutzung als Ultima Ratio**

Damit eine ausnahmsweise Umnutzung von Beherbergungsbetrieben in Zweitwohnungen tatsächlich eine Ultima Ratio bleibt, dafür sorgen strenge Kriterien und ein nötiges Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit SGH. Die im Tourismusbericht des Bundes vom vergangenen Jahr vorgeschlagene Optimierung der Beherbergungsförderung mit Anpassungen des Finanzierungsspielraums der SGH trägt ihrerseits zu einer marktgestützten Strukturentwicklungspolitik bei. Weiter gehende Ideen, wie beispielsweise die Schaffung einer Tourismusbank oder andere zusätzliche Förderinstrumente des Bundes sind vielleicht gut gemeint, hätten aber eine reine Strukturerhaltung zur Folge, was nicht im Sinne der Branche ist. Was für die Branche hingegen wichtig ist, ist ein möglichst rasches Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes, um die Rechtsunsicherheit zu beseitigen und wieder längerfristig planen zu können. Aber auch die Branche selbst ist gefordert, mit innovativen Konzepten – seien es Kooperationen oder Risikokapital für Jung- und Neuunternehmer – die Finanzierungslücken zu schliessen.

### **Keine Verschärfung der Lex Koller**

Eng mit der Zweitwohnungsgesetzgebung verflochten ist die Frage „Wie weiter mit der Lex Koller?“. Das Parlament hat zwar beschlossen, die Lex Koller grundsätzlich beizubehalten. Die Diskussion fokussierte jedoch stark auf die Problematik in den städtischen Gebieten und fand ausserhalb des Kontextes der Annahme der Zweitwohnungsinitiative statt. Die Definitionen und der Anwendungsbereich der Lex Koller müssen deshalb vor dem Hintergrund des neuen Zweitwohnungsgesetzes nochmals diskutiert werden. Allfällige Benachteiligungen der strukturierten Beherbergung gilt es zu beseitigen. Klar abgelehnt werden von Seiten hotelleriesuisse die im Parlament diskutierten Verschärfungen, wie die Wiederunterstellung von gewerblichen Immobilien unter die Bewilligungspflicht der Lex Koller. Dabei sollen für den Erwerb von Hotelliegenschaften zwar Ausnahmen geprüft werden, doch wie diese ausgestaltet sein sollen, bleibt offen. Eine solche Verschärfung würde besonders für die Berg- und Ferienhotellerie/-beherbergung, welche bereits unter der Rechtsunsicherheit im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative leiden, zusätzliche Unsicherheiten mit sich bringen, was sich negativ auf Investitionen in die Hotellerie auswirken würde. Ausländische Investoren sind in der Beherbergungsindustrie wichtig, da sie neue Geschäftsmodelle und gezielte Zugänge zu Märkten ermöglichen. *(Ende)*

## Positionspapier

# Raumentwicklung im Dienste der Wirtschaft und Gesellschaft

## I. Forderungen des sgv

Der Schweizerische Gewerbeverband sgv, die Nummer 1 der Schweizer KMU-Wirtschaft, vertritt 250 Verbände und gegen 300'000 Unternehmen. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich die Dachorganisation sgv für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Vor diesem Hintergrund verlangt der sgv, dass

- **Zwei Generelle Forderungen:**
  - **Die Raumentwicklung im Dienste der Gesellschaft und Wirtschaft zu stehen hat; die Ökonomie muss im Rahmen der Nachhaltigkeit mindestens den gleichen Stellenwert haben wie die Ökologie und das Soziale.**
  - **Raumplanung Sache der Kantone bleiben muss; eine schleichende Zentralisierung der Raumentwicklungspolitik und eine Bevormundung der ländlichen Regionen und Berggebiete lehnt der sgv ab.**
- **Vier Spezifische Forderungen:**
  - **Revision RPG: der sgv ist gegen neue bundesrechtliche Zwangsmassnahmen und sachfremde Bestimmungen im Rahmen der RPG-Revision 2.**
  - **Zweitwohnungsgesetzgebung und Lex Koller: Das neue Zweitwohnungsgesetz muss die Eigentums- und Besitzstandesgarantie vollständig respektieren, ebenso die Bedürfnisse der Tourismusregionen; weitere Verschärfungen der Lex Koller lehnt der sgv ab.**
  - **Verdichtetes Bauen: Der sgv verlangt eine radikale Vereinfachung des Baurechts und der Verfahren, um das verdichtete Bauen zu fördern sowie eine Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne.**
  - **Liberale Wohnungspolitik: Von staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt ist abzu- sehen, um die privaten Investitionen nicht zu behindern.**

## II. Ausgangslage

Die Raumentwicklung ist eine Schlüsselgrösse für die Standortgunst der Schweiz und die Wettbewerbsfähigkeit unserer Wirtschaft. Die Ansprüche an den knappen und nicht vermehrbaren Produktionsfaktor Boden sind vielfältig: Zunahme der Haushalte und des Wohnraums, vermehrte Flächenbeanspruchung von Wirtschaft und Verkehr, mehr Raumbeanspruchung durch Freizeit und Erholung. Die starke Zuwanderung der letzten Jahrzehnte hat diesen Druck auf den Boden noch zusätzlich verstärkt.

Seit 1950 hat sich die überbaute Fläche in der Schweiz gut verdoppelt. In den letzten 60 Jahren wurde somit mehr gebaut als in der gesamten Siedlungsperiode zuvor. Das Siedlungswachstum ist jedoch nicht gleichmässig über das ganze Land verteilt. So ist die Zunahme im Mittelland ungefähr doppelt so

hoch wie im Landesdurchschnitt mit dem Ergebnis, dass das schweizerische Mittelland heute in weiten Teilen verstädtert ist. Nur noch ein Viertel der ständigen Wohnbevölkerung der Schweiz wohnt im ländlichen Raum.

Am 22. November 2013 hat das Bundesamt für Statistik BFS die neuesten Ergebnisse der Arealstatistik publiziert, die nun erstmals für zwei Perioden von 12 Jahren Dauer von 1985 bis 2009 gesamtschweizerisch vorliegen (siehe **Beilage**). Interessant sind vor allem die Veränderungen. Während 24 Jahren hat die Siedlungsfläche der Schweiz um 584 km<sup>2</sup> zugenommen; dies entspricht der Grösse des ganzen Genfersees. Der Zuwachs geht vor allem auf Kosten von Landschaftsflächen; zwischen 1985 und 2009 gingen in der Schweiz pro Sekunde 1,1 m<sup>2</sup> Kulturland verloren, die landwirtschaftliche Gesamtfläche verkleinerte sich dadurch um 5,4 Prozent. Dies entspricht einer Fläche von 850 km<sup>2</sup>, vergleichbar mit der zehnfachen Grösse des Zürichsees. Während im tief gelegenen Dauersiedlungsgebiet im Flachland 80 Prozent der ehemaligen Landwirtschaftsflächen überbaut wurden, dominiert im Berggebiet die Einwaldung von Alpwirtschaftsflächen; Wald und Gehölze haben denn auch in den letzten 24 Jahren um 3,1 Prozent zugenommen. Dieser Zuwachs beschränkte sich hauptsächlich auf den Alpenraum, während im Mittelland und auch im Jura in der zweiten Periode sogar eine leichte Abnahme der Waldfläche zu beobachten war. Ungebremst hoch blieb die flächenmässige Zunahme bei den Erholungs- und Grünanlagen mit gut 17 Prozent in beiden Perioden. Zum Wachstum der Erholungsanlagen haben insbesondere die Golfplätze beigetragen, deren Fläche sich im zweiten Zeitintervall fast verdreifacht hat. In den letzten 24 Jahren verschwand auch ein Viertel der Gletscher in den Schweizer Alpen.

Der politische Druck, etwas gegen die Zersiedelung des Landes und den Kulturlandverlust zu unternehmen, hat daher in letzter Zeit stark zugenommen. So ist am 14. August 2008 die Eidgenössische Volksinitiative „Raum für Mensch und Natur“, die Landschaftsinitiative, eingereicht worden. Sie wollte die Kompetenzen des Bundes verstärken und sah in den Übergangsbestimmungen ein 20-jähriges Bauzonenmoratorium vor. Als indirekten Gegenvorschlag gegen diese populäre Volksinitiative hat das Parlament am 15. Juni 2012 eine Revision des Raumplanungsgesetzes beschlossen, die teilweise noch weiter ging als die Landschaftsinitiative, die dann zurückgezogen wurde.

Der sgv hat erfolgreich das Referendum gegen diese Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ergriffen. Dadurch konnte sich der sgv als wichtiger und kritischer Partner zur Umsetzung und Weiterentwicklung des Raumplanungsrechts positionieren. Am 3. März 2013 hat das Volk in der Referendumsabstimmung das neue Raumplanungsgesetz mit 62,9 % Ja-Stimmen gutgeheissen, einzig der Kanton Wallis lehnte ab. In den nächsten Monaten und Jahren wird es nun darum gehen, die neuen Bestimmungen, wie vom Bundesrat und den Kantonen im Abstimmungskampf immer wieder versprochen, massvoll umzusetzen und mit dem Boden haushälterischer als in der Vergangenheit umzugehen. Der sgv verlangt auch, dass die neuen Bestimmungen nicht vor 2015 in Kraft gesetzt werden und in den nächsten Jahren keine erneute Revision des Raumplanungsgesetzes erfolgt.

Das unbestrittene Ziel eines haushälterischeren Umgangs mit dem Boden kann durchaus mit einer liberalen, der Nachhaltigkeit verpflichteten Raumordnungspolitik erreicht werden. Dazu braucht es keine neuen Bundeskompetenzen und keine zusätzlichen bodenrechtlichen Zwangsmassnahmen. Raum für die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft gibt es in der Schweiz genug, es gilt ihn aber richtig zu nutzen. „Mehr Nutzung auf weniger Bodenfläche“ muss die Devise heissen, oder mit anderen Worten „verdichtetes Bauen in all seinen Facetten“ um dem Verlust von Kulturland Einhalt zu gebieten. Mit den 12 nachfolgenden Forderungen soll aufgezeigt werden, wie eine liberale, der Nachhaltigkeit verpflichtete Raumordnungspolitik realisiert werden kann.

### III. Beurteilung

**Raumplanung kein Selbstzweck:** Mit der zunehmenden „Regulierungs- und Planungswut“ des Gesetzgebers und der Vollzugsbehörden besteht die Tendenz, die Raumplanung als finalen Selbstzweck zu sehen und ihr alles unterzuordnen. Bereits im Artikel 75 der Bundesverfassung kommt

aber klar zum Ausdruck, dass die Raumplanung nur Mittel zum Ziel ist und „dienenden Charakter“ hat: Sie... *dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes*. Die raumrelevanten Erlasse stehen damit nicht über den übrigen Gesetzen, sondern gleichberechtigt neben ihnen. So geht es nicht an, zum Beispiel über das Raumplanungsgesetz Sozial- oder Migrationspolitik zu betreiben. Raumplanung darf nicht nur planen, behindern und verbieten, sondern sie hat auch zu fördern und im Dienste der Gesellschaft und Wirtschaft zu stehen. Dies ist vor allem dem umtriebigen Bundesamt für Raumentwicklung ARE immer wieder in Erinnerung zu rufen.

**Ökonomie gebührend berücksichtigen:** Der Begriff Nachhaltigkeit (englisch Sustainability) kommt eigentlich aus der Forstwirtschaft und wird seit 1992 auch in Bezug auf die räumliche Entwicklung verwendet. Er postuliert die Gleichwertigkeit von Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Bereits seit längerer Zeit besteht ganz generell die Tendenz, die Ökologie höher zu gewichten als die Ökonomie, und zwar nicht nur in der Raumentwicklungspolitik, sondern auch in weiteren Bereichen wie der Agrarpolitik. Der sgv widersetzt sich diesem „Ökologismus“ und verlangt, dass das Ökonomische mindestens so hoch gewichtet wird das Ökologische und das Soziale. Am Anfang steht immer die Ökonomie: Bevor etwas umverteilt werden kann, muss es mit einer wirtschaftlichen Leistung erarbeitet werden. Oder um Bundesrat Ueli Maurer zu zitieren: „Es kann nicht sein, dass vor lauter Nachhaltigkeit nicht mehr produziert werden kann. Alpenrosen sind schön, aber wir können sie nicht essen.“ Es soll nicht nur geschützt werden, sondern auch genutzt werden können. Dies gilt auch für die zahlreichen Pärke, die in den letzten Jahren wie Pilze aus dem Boden geschossen sind; die 18 Pärke in Betrieb (16) und in Errichtung (2) belegten im Jahre 2013 stattliche 14,71 Prozent der Fläche der Schweiz. Nach seiner Gründung im Jahr 1914 blieb der Schweizerische Nationalpark fast 100 Jahre allein auf weiter Flur, mit der Revision des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 1. Dezember 2007 bekam der Parkgedanke Auftrieb: Regionen, die über ausserordentliche Natur- und Kulturwerte verfügen und ein Programm zum Schutz des Erbes und zur nachhaltigen Entwicklung vorlegen, können sich beim Bund um die Anerkennung als „Park von nationaler Bedeutung“ bewerben. Die wichtigsten Daten zu den einzelnen Pärken finden sich in der **Beilage**.

**Raumplanung = Sache der Kantone:** Gemäss Artikel 75 der Bundesverfassung liegt die Raumplanung in der Kompetenz der Kantone. Der Bund legt aber die Grundsätze der Raumplanung fest und fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit ihnen zusammen. In den letzten Jahren hat aber eine schleichende Zentralisierung der Raumplanung stattgefunden. So macht der Bund den Kantonen zusätzliche und zum Teil detaillierte und einschneidende Vorschriften, beispielsweise bei der Erstellung der Richtpläne. Der sgv lehnt diese Zentralisierungstendenz ab; die Verhältnisse und Probleme sind von Kanton zu Kanton dermassen verschieden, so dass nicht alles über einen Leisten geschlagen werden kann. Appenzell Innerrhoden ist mit Baselstadt nicht vergleichbar, da braucht es unterschiedliche Lösungen.

**Keine Bevormundung der ländlichen Regionen und Berggebiete:** Am meisten gebaut wurde nicht in den Tourismusregionen und im Berggebiet, sondern im Mittelland; so erstreckt sich zwischen Genfer- und Bodensee ein mehr oder weniger durchgehendes Siedlungsband. Es kann nun nicht angehen, dass die Randregionen mit rigorosen raumplanerischen Korrekturmassnahmen dafür sozusagen abgestraft und in ihren wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Sonst droht, überspitzt formuliert, eine räumlich zweigeteilte Schweiz: Eine A-Schweiz im Mittelland mit hohem Wachstum einerseits und eine zu Naturreservaten degradierte B-Schweiz in den ländlichen und peripheren Räumen andererseits, wo der Schutzgedanken im Vordergrund steht. Deshalb fordert der sgv, dass auch in den Regionalen Naturpärken die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht durch ökologische Auflagen und Nutzungseinschränkungen abgeblockt werden.

**Revision RPG 1:** In seiner Vernehmlassungsantwort vom 21. November 2013 zur Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes verlangte der sgv eine wesentliche Entschlackung der Raumplanungsverordnung: Sie regelt zu viele Details und greift zu stark in die Kompetenzen der Kantone ein. Auch jene Kreise wie die Baudirektorenkonferenz, die das sgv-Referendum nicht unterstützt haben,

sind jetzt, allerdings zu spät, auf unsere Linie eingeschwenkt und verlangen eine komplette Überarbeitung der Umsetzungsbestimmungen. So ist der voraussichtliche Bedarf an Bauzonen primär von den Kantonen zu bestimmen und nicht durch Vorgaben des Bundesamtes für Statistik. Der sgv wird für eine massvolle Umsetzung der neuen Gesetzesbestimmungen kämpfen und sich bei den Kantonen dafür einsetzen, dass sie die nun bundesrechtlich vorgeschriebene Mehrwertabgabe nicht über die vorgeschriebenen 20 Prozent anheben, sie ausschliesslich bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenen Böden den Mehrwert ausgleichen und die Mehrwertabgabe bei der Grundstückgewinnsteuer kompensieren. Zudem sind die Kantone aufgefordert, ihre Baureglemente und Vorschriften markant zu vereinfachen, damit verdichtetes Bauen, dort wo Bauland heute schon eingezont ist, auch tatsächlich möglich wird.

**Revision RPG 2:** In zeitlicher Hinsicht verlangt der sgv, dass die Vernehmlassung zur bereits früher angedachten zweiten umfassenderen Revision des Raumplanungsgesetzes erst nach Inkrafttreten der ersten Etappe, also frühestens im Frühling 2014, eröffnet wird. Inhaltlich wird sich der sgv neuen bodenrechtlichen Zwangsmassnahmen und sachfremden Bestimmungen widersetzen. Ebenso lehnt er eine weitere Kompetenzverschiebung vom Bund zu den Kantonen und eine höhere Regeldichte ab. Das gleiche gilt für verbindliche Bestimmungen zu den funktionalen Räumen, weil sonst die Gefahr besteht, dass eine neue vierte institutionelle Ebene geschaffen wird. Dagegen kann der sgv restriktiveren Bewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich zustimmen, um ausufernde Nebenerwerbstätigkeiten der Bauern einzuschränken. Wenn das Kulturland besser geschützt werden soll, was der sgv unterstützen kann, muss auch die Bautätigkeit der Landwirte auf das Notwendige und das Kerngeschäft beschränkt werden.

**Zweitwohnungsgesetzgebung:** Die eher überraschende Annahme der Zweitwohnungsinitiative in der Volksabstimmung vom 11. März 2012 gilt für die ganze Schweiz, wirkt sich konkret vor allem in den Berggebieten und Tourismusregionen aus, und zwar negativ. Der sgv verlangt daher eine massvolle, pragmatische Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, um die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Berg- und Randregionen nicht zu beeinträchtigen und diese nicht zu einer B-Schweiz zu degradieren. Insbesondere gilt es den altrechtlichen Bestand an Wohnungen und Gebäuden zu schützen; eine Umnutzung altrechtlicher Wohnungen muss nach wie vor möglich bleiben. Auch touristisch bewirtschaftete Wohnungen („warme Betten“) sollen weiterhin gebaut werden dürfen, das Gleiche gilt für die Regelung betreffend Querfinanzierung und Umnutzung von Hotels im Zusammenhang mit Zweitwohnungen. Der sgv verlangt, dass die neuen einschränkenden Regelungen nur für die „kalten Betten“ gelten, dies entspricht auch dem Volkswillen bei der Abstimmung vom 11. März 2012.

**Lex Koller:** Bis vor wenigen Jahren wollten Bundesrat und Parlament die Lex Koller, die den Verkauf von Grundstücken an Personen im Ausland stark einschränkt, ersatzlos streichen. Im Zusammenhang mit der hohen Zuwanderung fand dann ein Umdenken statt und das Parlament beschloss im Dezember 2012 und im März 2013, die Abschaffungsvorlage formell zu beerdigen. Nun fordern zwei Motionen eine markante Verschärfung der Lex Koller: Gewerbeliegenschaften und Immobilienliegenschaften sollen ebenfalls wieder der Lex Koller unterstellt werden. Der sgv unterstützt die Beibehaltung der Lex Koller, lehnt aber die neuen Verschärfungen ab, da gewisse für die volkswirtschaftliche Entwicklung notwendige Projekte vor allem in touristischen Regionen ohne ausländische Investoren nicht realisiert werden könnten (Beispiel Ressornt Andermatt).

**Raumkonzept Schweiz:** Das Raumkonzept Schweiz ist seit anfangs 2013 für die raumwirksam tätigen Bundesstellen, die Kantone, Städte und Gemeinden ein Orientierungsrahmen für die Raumentwicklung. Es ist juristisch unverbindlich und setzt auf Freiwilligkeit. Dennoch dürfte es zukünftige Weichenstellungen und Gesetzesvorlagen mit räumlichen Auswirkungen präjudizieren, und zwar in einer Richtung, die der sgv ablehnt. Das Raumkonzept Schweiz weist zwar gute und interessante Ansätze auf und stellt die richtigen Fragen, gibt aber vielfach die falschen Antworten und vermag daher als Ganzes nicht zu überzeugen. Insgesamt ist es zu zentralistisch und zu planungsgläubig, der Schutzgedanke wird überbetont, wesensfremde Zielsetzungen werden eingeführt (z.B. Sozial-

oder Integrationspolitik), und die wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten vor allem der ländlichen Räume und des Berggebietes werden gebremst statt gefördert. Der sgv fordert daher, dass auch das Raumkonzept Schweiz der Nachhaltigkeit verpflichtet ist und dabei das Ökonomische mindestens so stark gewichtet wie das Ökologische und das Soziale.

**Verdichtetes Bauen:** Um den Boden haushälterischer zu nutzen und der Zersiedelung des Landes Einhalt zu gebieten, muss auf der bestehenden Fläche mehr Wohnraum geschaffen werden. Verdichtetes Bauen in all seinen Facetten muss die Devise heissen. Dazu braucht es eine radikale Vereinfachung des Baurechts und der Verfahren vor allem auf kantonaler und kommunaler Ebene, um das verdichtete Bauen nicht nur auf dem Papier, sondern auch auf dem Feld effektiv zu fördern. Wichtig ist insbesondere eine Anpassung der entsprechenden Bauordnungen in den Gemeinden; hier ist seitens der Gewerbspolitiker Druck zu machen. Die Stichworte dazu heissen vermehrtes Bauen in die Höhe und in die Tiefe, höhere Ausnützungsziffern, Lockerung des Denkmalschutzes, weniger Einsprachemöglichkeiten, bessere Nutzung von brachliegenden Flächen, Erleichterung von Umnutzungen und Ersatzneubauten. Neuere gelungene Überbauungen in der ganzen Schweiz zeigen, dass verdichtetes Bauen ohne Einbussen in der Wohn- und Lebensqualität möglich ist. Die Planer und Investoren sind auch aufgerufen, vor allem für Einfamilienhäuser vermehrt kleinere Parzellen anzubieten und ganz generell etwas weniger grossausgemessene Wohnungen zu erstellen – was sich auch dämpfend auf die Immobilien- und Mietpreise auswirkt. Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen wäre durchaus vorhanden, wenn es diese in ausreichender Zahl gäbe.

**Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne:** Am Kongress vom 21. Mai 2012 in Bern hat der sgv im Rahmen seiner Resolution „KMU und Wachstumspolitik“ die Forderung aufgestellt, innert vier Jahren mindestens 20 Stadt- und Ortskerne in ihren Revitalisierungsbestrebungen nachhaltig zu unterstützen. Als erstes konkretes Resultat ist am 15. Oktober 2013 zusammen mit dem Schweizerischen Gemeindeverband SGV ein Leitfaden zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen veröffentlicht worden. Er beinhaltet gute Beispiele aus elf Gemeinden aus der ganzen Schweiz, Erfolgskriterien und zehn Handlungsempfehlungen. Der sgv verlangt nun, dass die Kantone ihre Ortsgemeinden auffordern, Massnahmen in die Wege zu leiten, um ihre Stadt- und Ortskerne zu revitalisieren, sofern Handlungsbedarf besteht und die Ergebnisse über die kantonalen Gewerbeverbände dem sgv zu melden. Damit wird einerseits die Kongressresolution vom 21. Mai 2012 erfüllt und andererseits ein konkreter Beitrag zum verdichteten Bauen geleistet.

**Liberale Wohnungspolitik:** Zur Bekämpfung der Wohnungsnot und der hohen Miet- und Bodenpreise werden vor allem von linker Seite staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt verlangt. Wie das Beispiel Genf zeigt, bewirkt ein stark reglementierter Wohnungsmarkt genau das Gegenteil. Nirgends in der Schweiz ist der Interventionsgrad höher als in der Rhonestadt, der Leerwohnungsbestand ist sehr klein, die Preise sind entsprechend hoch. Dem knappen Angebot an verfügbarem und günstigem Wohnraum in den Zentren ist daher mit gezielten Massnahmen des Bürokratieabbaus anstelle von unnötigen neuen Subventionen und störenden Vorschriften zu begegnen. Dazu braucht es liberalere Raumplanungs- bzw. Baugesetze in den Kantonen und liberalere Bauordnungen in den Gemeinden, die das verdichtete Bauen fördern und nicht mit unnötigen und unsinnigen Auflagen und Vorschriften behindern. Der sgv verlangt, dass die Rahmenbedingungen für private Investoren verbessert und nicht verschlechtert werden, damit das Bauen wirtschaftlich attraktiv bleibt. Der Bundesrat ist daher in seiner Analyse vom Mai 2013 zu Recht zum Schluss gekommen, dass sich die marktwirtschaftliche Versorgung mit Wohnraum unter verschiedenen konjunkturellen Vorzeichen bewährt hat. Allfällige Probleme sind auf regionaler Ebene mit gezielten Massnahmen zu lösen, wie dies Zug mit der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum macht.

#### **IV. Fazit**

Die Raumordnungspolitik ist angesichts der vielfältigen und nach wie vor wachsenden Ansprüche an den nicht vermehrbaren Produktionsfaktor Boden eine der grössten Herausforderungen der Zukunft. Dies besonders auch angesichts der nach wie vor hohen Zuwanderung aus dem Ausland. Es gilt, auf der bestehenden Bodenfläche mehr Nutzung zu erzielen und das verdichtete Bauen in all seinen Facetten zu fördern. Dazu braucht es nicht mehr Zentralismus und einschneidende Regulierungen, sondern vielmehr eine der Nachhaltigkeit verpflichtete, liberale und wirtschaftsfreundliche Raumordnungspolitik. Die zwei generellen und vier spezifischen Forderungen des sgv sollen den Weg in diese Marschrichtung aufzeigen.

Bern, 9. April 2014

#### **Dossierverantwortlicher**

Dr. Rudolf Horber, Ressortleiter  
Telefon 031 380 14 34, E-Mail [r.horber@sgv-usam.ch](mailto:r.horber@sgv-usam.ch)

#### **Beilagen**

- Auszug Arealstatistik 2013
- Tabelle Parklandschaft Schweiz

**Arealstatistik 1979/85 - 1992/97 - 2004/09**

Nach Nomenklatur Standard (NOAS04)

Gesamtfläche der Schweiz 4'128'498 ha

**T 1 Vier Hauptbereiche**

Bereiche	1985	1997	2009	Veränderung 1985 - 1997	Veränderung 1997 - 2009
Siedlungsflächen	249 475 ha	281 946 ha	307 897 ha	+13,0%	+9,2%
Landwirtschaftsflächen	1 566 740 ha	1 514 664 ha	1 481 669 ha	-3,3%	-2,2%
Bestockte Flächen (Wald und Gehölze)	1 254 525 ha	1 281 921 ha	1 293 062 ha	+2,2%	+0,9%
Unproduktive Flächen	1 057 758 ha	1 049 967 ha	1 045 870 ha	-0,7%	-0,4%

**T2 Aggregation nach 17 Klassen**

Aggregation	1985	1997	2009	Veränderung 1985 - 1997	Veränderung 1997 - 2009
Industrie- und Gewerbeareal	18 129 ha	22 049 ha	23 975 ha	+21,6%	+8,7%
Gebäudeareal (ohne Ind.- und Gewerbeareal)	114 993 ha	135 476 ha	152 009 ha	+17,8%	+12,2%
Verkehrsflächen	82 456 ha	90 297 ha	95 239 ha	+9,5%	+5,5%
Besondere Siedlungsflächen	19 609 ha	17 401 ha	17 030 ha	-11,3%	-2,1%
Erholungs- und Grünanlagen	14 288 ha	16 723 ha	19 644 ha	+17,0%	+17,5%
Obst-, Reb- und Gartenbauflächen	73 692 ha	61 456 ha	50 973 ha	-16,6%	-17,1%
Ackerland	436 582 ha	427 120 ha	407 069 ha	-2,2%	-4,7%
Naturwiesen, Heimweiden	513 092 ha	502 154 ha	509 767 ha	-2,1%	+1,5%
Alpwirtschaftsflächen	543 374 ha	523 934 ha	513 860 ha	-3,6%	-1,9%
Wald (ohne Gebüschwald)	1 095 597 ha	1 121 780 ha	1 134 482 ha	+2,4%	+1,1%
Gebüschwald	58 328 ha	63 469 ha	66 899 ha	+8,8%	+5,4%
Gehölze	100 600 ha	96 672 ha	91 681 ha	-3,9%	-5,2%
Stehende Gewässer	142 405 ha	142 394 ha	142 681 ha	-0,0%	+0,2%
Fließgewässer	33 245 ha	33 160 ha	34 193 ha	-0,3%	+3,1%
Unproduktive Vegetation	293 742 ha	290 560 ha	288 318 ha	-1,1%	-0,8%
Vegetationslose Flächen	434 920 ha	449 260 ha	466 416 ha	+3,3%	+3,8%
Gletscher	153 446 ha	134 593 ha	114 262 ha	-12,3%	-15,1%

Quelle: Arealstatistik Schweiz

## Zahlen zu den Pärken

Status	Name des Parks	Kantone	Fläche (km <sup>2</sup> )	Anteil an der Fläche der Schweiz	Gemeinden am Park beteiligt	Bevölkerung im Jahr 2012
	Parc Naziunal Svizzer	GR	170.3	0.41%	5	0
	UNESCO Biosphäre Entlebuch	LU	394.5	0.96%	7	17'000
	Wildnispark Zürich Sihlwald	ZH	11.0	0.03%	5	20
	Naturpark Thal	SO	139.4	0.34%	9	14'400
	Biosfera Val Müstair	GR	198.7	0.48%	1	1'558
	Jurapark Aargau	AG/SO	241.0	0.58%	29	37'000
	Landschaftspark Binntal	VS	181.2	0.44%	6	1'300
	Parc régional Chasseral	BE/NE	388.1	0.94%	25	35'000
in Betrieb	Naturpark Diemtigtal	BE	135.5	0.33%	2	2'140
	Parc Ela	GR	547.6	1.33%	19	5'500
	Naturpark Gantrisch	BE/FR	403.8	0.98%	26	43'500
	Parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut	FR/VD	502.6	1.22%	14	12'500
	Naturpark Beverin	GR	372.5	0.90%	11	2'483
	Parc du Doubs	JU/NE/BE	293.5	0.71%	16	59'700
	Parc Jura vaudois	VD	530.6	1.29%	30	31'000
	Naturpark Pfyn-Finges	VS	276.5	0.67%	12	27'124
In Errichtung	Parc Adula	GR/TI	1'063.9	2.58%	20	13'948
	Parco Nazionale del Locarnese	TI	221.0	0.54%	13	2'000
			<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL*</b>	<b>TOTAL</b>
			6'071.5	14.71%	249.0	306'173

\* Gemeinde Val Müstair liegt in 2 Pärken