

Rückzonung überdimensionierter Bauzonen. Es muss nämlich möglich sein, dass Bauzonen, die innerhalb eines Planungshorizonts von 15 Jahren noch nicht einmal einer Bau- und Erschliessungsetappe zugeführt wurden, entschädigungslos zurückgezogen werden, sofern nicht übergeordnete Interessen vorliegen. Solche Bauzonen wären auch nach heutigem Recht bundesrechtswidrig. Wollen wir eine zukünftig

nachhaltige Raumplanung, so sind restriktive Massnahmen mit Kontroll- und Sanktionsmechanismen unerlässlich. Voraussetzung ist ein Einzonungsmoratorium, während dem das neue Instrumentarium demokratisch beschlossen und eingeführt werden kann. Andernfalls würden vielerorts schon während der Diskussion über das neue Instrumentarium auf Vorrat neue Bauzonen geschaffen.

Die Landschaftsinitiative: Wirkungsvoll und vollziehbar ohne negative Wirkung auf die Siedlungsentwicklung

Irmi Seidl

Bei der Beurteilung der Landschaftsinitiative ist vor allem zu fragen: Was bedeutet eine Annahme dieser Initiative für die Verfügbarkeit von Bauzonen, für die Siedlungsentwicklung und für die Bodenpreise? Die Antworten der Reihe nach:

Im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Bauzonen bedeutet eine Annahme der Initiative, dass zu den derzeitig eigentümerverschrieben ausgeschiedenen, unbebauten Bauzonen von 38 000 bis 53 000 Hektaren (ARE 2008) während der Zeit des Moratoriums (20 Jahre) keine weiteren Bauzonen hinzukommen. Die bereits ausgeschiedene unbebaute Bauzonenfläche bietet rund 1.4 bis 2.1 Mio. weiteren BewohnerInnen Platz (ARE 2008). Das Bundesamt für Statistik prognostiziert indes in zwei von drei Bevölkerungsszenarien lediglich einen Bevölkerungszuwachs von derzeit 7.7 Mio. auf 8 bis 8.7 Mio. bis 2025 (Bundesamt für Statistik 2006). Daraus folgt: bis 2025 besteht schweizweit kein Bedarf an neuen Bauzonen. Bei einer Annahme der Initiative werden selbst nach Ablauf des Moratoriums unbebaute Bauzonen vorrätig sein. Ausserdem sind in obiger Rechnung die Nutzungsreserven in bebauten Bauzonen noch nicht mitgezählt. Dies bedeutet: Gesamtschweizerisch würde die Annahme der Initiative nicht zur Knappheit von bebaubaren Bauzonen führen.

Nun zur Frage, was sich im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ändern könnte. Auch diesbezüglich dürfte eine Annahme der Initiative keine gravierenden Auswirkungen haben, sofern ein Handel der Bauzonen zugelassen und etabliert wird. Dieser Handel wäre allerdings unverzichtbar, weil, wie Abb. 1 zeigt, die oben genannten Bauzonenreserven geographisch sehr ungleich verteilt sind. Während in vielen ländlichen Gemeinden bedeutende Bauzonen-

vorräte, die über das Jahr 2030 hinausreichen, ausgeschieden sind, sind vor allem in den Agglomerationen Bauzonen bereits heute oder zumindest bis ins Jahr 2030 knapp. Dieser Knappheit kann ein Handel mit Bebauungsrechten entgegenwirken. Die Folge eines solchen Handelssystems wäre, dass dort, wo dringend Bauzonen gebraucht werden, es auch solche geben wird – weil sie vorrätig sind oder weil dort hin Bebauungsrechte transferiert werden – und dort, wo es zu viele Bauzonen gibt, sie abgebaut bzw. rückgezogen werden können. Wenn ein solcher Handel der Bebauungsrechte stattfinden kann – von Gemeinden mit Bauzonenüberschuss zu Gemeinden mit Bauzonenmangel –, so schränkt die Initiative die Siedlungsentwicklung nirgends ein. Quasi «en passant» würde ein solches System zudem Art. 15b RPG, der einen Bauzonenvorrat für 15 Jahre vorsieht, endlich Geltung verschaffen.

Welche Auswirkungen dürfte ein solcher Transfer auf die Bodenkosten für Bauwillige haben? Weil es auch nach Ablauf des Moratoriums noch Bauzonenreserven geben wird, besteht das gesamtschweizerische Überangebot fort, was auf den Preis dämpfend wirkt, aber dies insgesamt nur, wenn auch ein Bauzonenhandel eingeführt wird. Preisdämpfend auf Bebauungsrechte und damit Bodenkosten wirkt auch, dass sich Bauzonenreserven vor allem im ländlichen Raum befinden, wo die Baulandpreise eher niedrig sind. Allerdings wird die Eigentümerschaft neu einzonzoner Flächen geringere Einzonungsgewinne haben, weil Bauwillige auch den Verkauf von Bebauungsrechten zu entschädigen haben werden. Diese Überlegungen soll ein Handelsbeispiel verdeutlichen: Im Kanton Aargau kostet in ländlichen Gegenden das Bauland 120 Fr./m², in Aargauer Gemeinden des Limmattals, wo Bauland knapp ist, kostet es rund 400 Fr./m².

Irmi Seidl

PD Dr., Leiterin a.i. der Forschungseinheit Wirtschafts- und Sozialwissenschaften an der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL) in Birmensdorf, Schweiz.

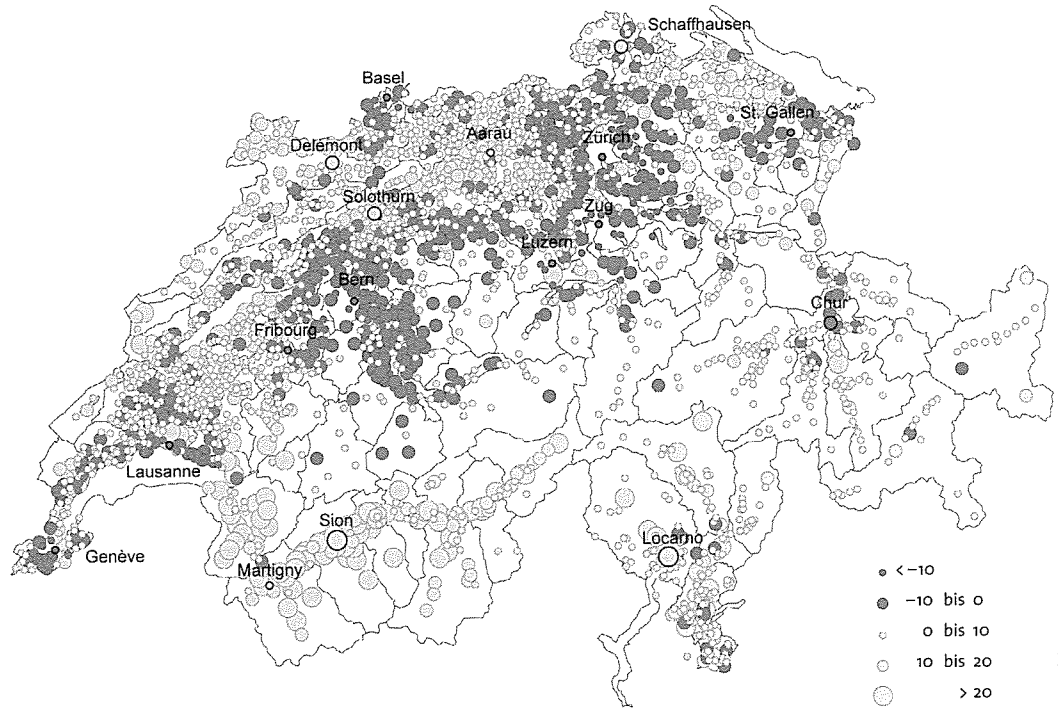


Abb. 1: Aktuelle Bauzonenreserven und zukünftige Nachfrage nach Bauzonenfläche, Wohnnutzung. (Quelle: Matter et al./Fahrländer Partner 2008, S.34)
Anmerkung: Differenz zwischen aktuellen Bauzonenreserven und der im Zeitraum 2005–2030 zu erwartenden Nachfrage nach Bauzonenfläche für Wohnnutzung, nach Gemeinde in Hektaren.

Denkbar ist nun ein Verkauf der Bebauungsrechte von den ländlichen Gemeinden des Kantons zu den agglomerationsnahen Gemeinden. Der definitive Preis für neu eingezontes Bauland im Limmattal dürfte 400 Fr./m² nicht weit überschreiten, wobei die BodeneigentümerInnen im Limmattal ihre Ein- oder Umzonungsgewinne mit den BaulandeigentümerInnen in ländlichen Gegenden teilen müssten.

Zuletzt noch eine Überlegung zur kommunalen Planungshoheit und der Rolle der Raumplanung bei einer Annahme der Initiative und Einführung eines Handelssystems: Diese werden nicht geschmälert, vielmehr werden Planung und Gemeinden dafür zuständig sein, erstens die Sendergebiete auszuweisen, also jene Gebiete, aus denen Bebauungsrechte verkauft werden können, verbunden mit einer Rückzonung. Zweitens werden sie so genannte Empfängergebiete ausweisen, also jene Gebiete, die beim Vorweisen von Bebauungsrechten zu Bauzonen umgewandelt werden können. Planung und Gemeinden behalten also ihre wichtige Rolle für die Siedlungsentwicklung und eine geordnete Besiedlung des Landes.

Insgesamt ermöglicht die Initiative, wenn sie im Vollzug gekoppelt ist mit einem Handel von Bebauungsrechten, sehr wirkungsvoll, einen Teil der enormen Bauzonenreserven abzubauen und dabei die Eigentümerschaft zu entschädigen, der Zersiedlung entgegenzuwirken und die

unbebaute Bauzone nicht weiter auszudehnen – und dies alles, ohne die Siedlungsentwicklung in der Schweiz einzuschränken.

Literatur:

- BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG ARE (2008): Bauzonenstatistik Schweiz 2007, Bern.
BUNDESAMT FÜR STATISTIK (2006): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2005–2050, Neuchâtel.
MATTER ET AL./FAHRLÄNDER PARTNER (2008): Bauzonen Schweiz. Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz? Hrsg.: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Ittigen.