Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Der «mobile» Boden: Einführung

CUREM*horizonte* 2017, 30. Oktober 2017 in Zürich

Dr. Maria Lezzi, Direktorin ARE

Foto: Sprecher&Salinas

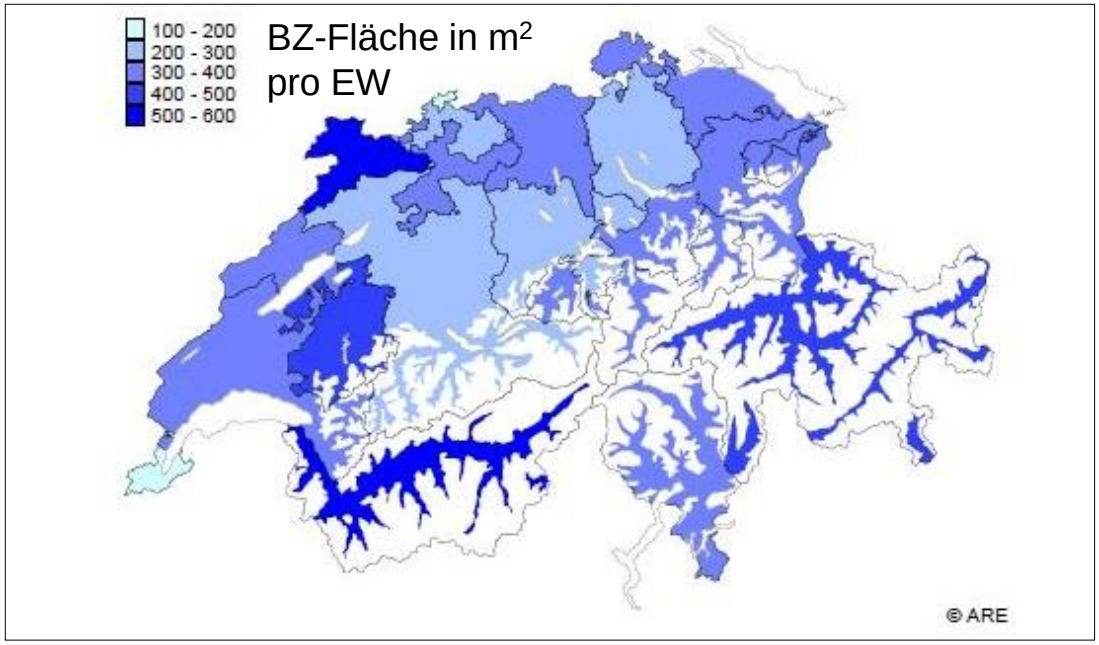
Warum ist «mobiles Grundeigentum» wichtig?

Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum in der Schweiz

- Flächenverbrauch pro Einwohner und Arbeitsplatz (Zukunft: von stabil bis abnehmend?)
- Flächenverbrauch insgesamt in der Schweiz

Quelle: Trueffelpix / fotolia.com

Nutzungsreserven
Bauzonenstatistik Schweiz 2012



Es ist davon auszugehen, dass zwar genügend Bauzonen vorhanden ist, ein grossen Anteil davon ist aber **entweder nicht verfügbar oder am falschen Ort.**

Warum ist «mobiles Grundeigentum» wichtig?

Foto: Bernhard Weizenegger in Augsburger Allgemeine vom 16.3.2017

Wirkungen von zu geringer Mobilisierung des Bodens (Baulandhortung etc.):

- Verringerung des Baulandangebots
- Preissteigerungen
- Einzonungen durch Gemeinden, um Baulandreserven zu erweitern
- Zersiedelung und Kulturlandverlust

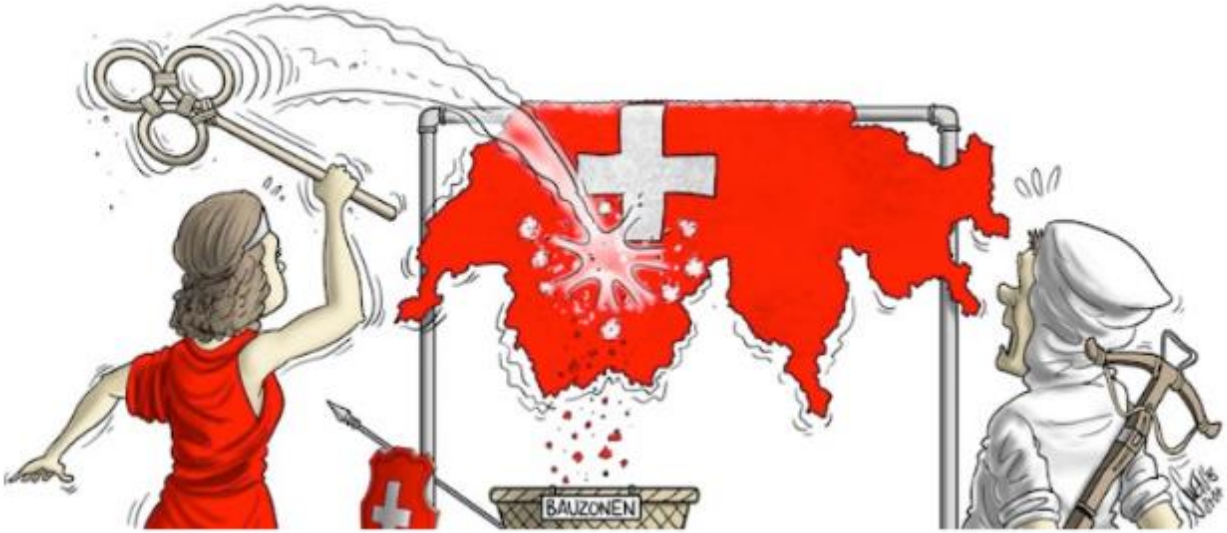
Welche Blickwinkel gibt es auf das Thema «Mobilisierung Grundeigentum»?

- Sicht Eigentümer
- Sicht Nutzer, Mieterinnen, Pächter
- Sicht Nachbarn, Quartierbevölkerung

- Sicht Bau- und Finanzwirtschaft
- Sicht öffentliche Hand

- Sicht Kinder, Enkelkinder

Wie sehen potenzielle Lösungsansätze aus?



Quelle: Jungfrau Zeitung vom 31.1.2013

- Umsetzung von RPG 1
- Weitere Massnahmen

Wie sehen potenzielle Lösungsansätze aus?

Verflüssigung des Baulandmarktes zur effizienteren Nutzung des Bodens:

- Eigeninitiativen
- Information, Sensibilisierung
- Preissteuerende Instrumente
  - ~~Siedlungsflächenabgaben, Zersiedelungsabgabe, Flächennutzungszertifikate~~, Mehrwertabgabe (Fälligkeit, Höhe etc.), steuerliche Anreize, Subventionen
- Mengensteuerende Instrumente
  - Definierte Berechnung zur Dimensionierung der Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) für 15 Jahres-Bedarf
  - Verdichtung, Landumlegung, Baupflicht, Kaufrecht der Gemeinde, vertragliche Regelungen der Gemeinden, Rückzonungen, Enteignungen

Mobilisieren, realisieren… z.B. Verdichtungshindernisse

Soziokulturelle Hindernisse	Rechtliche Hindernisse	Technische Hindernisse	Wirtschaftliche Hindernisse
• Gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwick-lung • Negative Wahr-nehmung der Verdichtung	• Garantie des Privateigentums • Unangemessenheit der Pläne und Reglemente • Komplexe oder nicht angepasste Raumplanungs-bestimmungen und -verfahren	• Unklare oder fehlende Vorstellungen zur erwünschten räumlichen Entwicklung • Fehlende Über-einstimmung von Planung und Nachfrage • Überlagerung und Komplexität der öffentlichen Politiken • Ungenügende Kompetenzen, Gewohnheiten und Ressourcen der Gemeinwesen	• Komplexität der Finanzierung der Infrastrukturen und öffentlichen Einrichtungen • Mangelnde wirtschaftliche Vorteile der Verdichtung • Fehlende Investoren in risikobehafteten Situationen

Quelle: Bundesrat. (2017). *Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?* Bern.

Zwischenhalt

- RPG1:
  - echte Fortschritte in Sachen Innenentwicklung
  - jedoch: dran bleiben, insbesondere auch bei der konsequenten Mobilisierung des Bodens
- Zersiedlungsinitiative als nächste Bewährungsprobe
- Allianzen bilden
- Heimat schaffen

Foto: Lezzi 2016

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit