

Raumplanung - Änderungen der Rahmenbedingungen

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) bezweckt eine klarere Trennung von Gebieten, die überbaut werden können, und solchen, die nicht überbaut werden dürfen. Es bezweckt die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen, eine kompakte Siedlungsentwicklung und die bessere Nutzung brachliegender Flächen in Bauzonen. Neu müssen Bauzonen so dimensioniert werden, dass lediglich der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahren gedeckt wird: zu grosse müssen verkleinert werden; dort wo absehbar ist, dass die Bevölkerung wächst und sich neue Unternehmen ansiedeln, können aber auch neue Bauzonen geschaffen werden; man spricht von Einzonung.

In der Schweiz umfassen die Bauzonen heute rund 230'000 Hektaren. Davon ist ca. ein Fünftel nicht überbaut. In ländlichen und touristischen Regionen ist die Baulandreserve tendenziell grösser als in städtischen Gebieten. In manchen Gemeinden reichen die Bauzonen für mehr als 50 Jahre! Sie sind damit viel zu gross und müssen redimensioniert werden.

Aktuell sind die Kantone damit befasst, den künftigen Bauzonen-Bedarf zu berechnen. Die Regierung des Kantons Graubünden hat am 20. März 2018 die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplanes beschlossen und dem Bundesrat zur Genehmigung vorgelegt. In anderen Kantonen erfolgte des Bundesrats Genehmigung bereits. Weitere Kantone sind noch nicht soweit.

Überdimensionierte Bauzonen müssen rückgezont werden. Das kann dazu führen, dass betroffene Eigentümer zu entschädigen sind. Für die entsprechenden Zahlungen können Kantone und Gemeinden auf Erträge der sog. Mehrwertabgabe zurückgreifen. Künftig werden

nämlich mindestens 20% (im Kanton Graubünden sogar 50%) des aus der Einzonung entstehenden Mehrwerts abgeschöpft. Ob die Erträge aus der Mehrwertabgabe reichen, hängt auch davon ab, wie stark die Bauzonen vom 15-Jahre-Bedarf abweichen. Zeichnen sich finanzielle Engpässe ab, müssen Lösungen gesucht werden, die finanziell verkraftbar sind, bspw. indem die Bereinigung der Bauzonen über Reservezonen oder mehrere Anpassungen zeitlich gestaffelt werden. Rückzonungen können sich über eine Zeitdauer von bis zu 20 Jahren erstrecken.

Da Einzonungen tendenziell an attraktiven und entsprechend teuren Lagen stattfinden, sind höhere Mehrwerterträge zu erwarten, während Rückzonungen erfahrungsgemäss in erster Linie periphere Lagen betreffen, sodass eher tiefere Preise zu geringeren Entschädigungen führen. Nach Rechtsprechung des Bundesgerichts ist zudem für Bauland, das weitab vom erschlossenen Siedlungsgebiet liegt und rückgezont wird, oft keine Entschädigung zu erwarten.

Die Leistung der Mehrwertabgabe wird nicht sofort mit der Einzonung zur Zahlung fällig, sondern erst wenn das neu eingezonte Grundstück verkauft oder überbaut worden ist und der Eigentümer damit den Gewinn erzielen konnte.

Mit der Revision soll Bauland auch besser verfügbar gemacht werden (Baulandmobilisierung). Heute sehen sich zahlreiche Gemeinden mit dem Problem der Baulandhortung konfrontiert: vorhandenes Bauland wird von ihren Eigentümern – aus mannigfaltigen Gründen (bspw. Spekulation, Wertanlage) - nicht ihrer Bestimmung zugeführt. Das hat zur Folge, dass trotz Baulandreserven am Siedlungsrand wieder neues Land eingezont werden muss.

Das wiederum führt zu hohen Erschliessungskosten. Zudem wird dadurch der weiteren – unerwünschten – Zersiedelung Vorschub geleistet. Das revidierte RPG räumt Kantonen und Gemeinden das Recht ein, Massnahmen zur besseren Nutzung des bereits vorhandenen Baulands treffen zu können. Solche können bspw. in Form von Landumlegungen bestehen. Damit wird erreicht, dass ungünstig parzellierte Grundstücke durch Landabtausch und Neuparzellierung eine zur Überbauung geeignete Form erhalten.

Hat die Öffentlichkeit ein starkes Interesse an einer Überbauung, sollen den Eigentümern ausnahmsweise Fristen für die Überbauung gesetzt werden können. Dies hilft zu verhindern, dass dem Markt Bauland an gesuchten Lagen entzogen und der Bodenpreis in die Höhe getrieben wird. Damit kann Baulandhortung und Bodenspekulation bekämpft werden. Bei Neueinzonungen kann die Bauverpflichtung vertraglich geregelt werden inkl. Massnahmen im Falle der Nichterfüllung. Die Zukunft wird's weisen, welche Wege die Gemeinden und die Kantone hier beschreiten. Entgegen ursprünglicher Bedenken wird die Revision die Wohnkosten für Mieter und Hauseigentümer wohl kaum erhöhen: Da die heutigen Baulandreserven oft nicht dort liegen, wo die grösste Nachfrage besteht, hat die mit der RPG-Revision teilweise nötig werdende Reduktion zu grosser Bauzonen einen geringen Einfluss auf Boden-, Immobilien- und Mietpreise. Andere Kriterien wie die Erreichbarkeit oder das Steuerniveau haben einen deutlich stärkeren Einfluss auf die Preise von Wohneigentum.

Eine gewisse Entlastung des Verkäufers sieht das revidierte Gesetz insoweit vor, als dass die Mehrwertabgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn abgezogen werden kann.

Künftig sind Eigentümer von brachliegendem Bauland an attraktiver Lage also gut beraten,

dieses zeitnah einer durchdachten nachhaltigen Überbauung zuzuführen. Die Investimo AG steht Ihnen dafür mit jahrelanger Erfahrung und vielschichtigem Know-how gerne zur Verfügung.



Diego Quinter

lic. iur. Rechtsanwalt

Verwaltungsrat und Inhaber der Investimo AG

Seit 1995 als Anwalt in eigener Kanzlei tätig. Zu seinen bevorzugten Tätigkeitsgebieten zählt er u.a. Bau-, Immobilien-, Vertrags- und Erbrecht. Zudem hat er sich auf Nachfolgeregelungen für kleinere bis mittelgrosse Unternehmen fokussiert. Er steht mehreren Verwaltungsräten von Aktiengesellschaften (Immobilien und fertige Industrie) vor. Seit 2013 Präsident der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 12. Mitglied des Bündnerischen und Schweizerischen Anwaltsverbandes.
