

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 26 (2013)
Heft: 4

Artikel: Jetzt müssen die Kantone ran : das Raumplanungsgesetz ist revidiert.
Doch wie gross sind Bauzonenreserven für fünfzehn Jahre?
Autor: Hornung, René
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-392327>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

JETZT MÜSSEN DIE KANTONE RAN

Das Raumplanungsgesetz ist revidiert. Doch wie gross sind Bauzonenreserven für fünfzehn Jahre?

Text: René Hornung

Die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren der Kantone (BPUK) und die Experten aus deren Verwaltungen treffen sich regelmässig im «Haus der Kantone» an der Berner Speichergasse 6. Unter anderem wird hier der Föderalismus in Bau- und Planungsfragen koordiniert. Auch die Vordenker und Protagonisten der von den Stimmberechtigten Anfang März akzeptierten Revision des Raumplanungsgesetzes tagen in diesem Haus. Die nun beschlossene Mehrwertabgabe bei Einzonungen und die Begrenzung der Bauzonen ist eine Forderung der Kantone. «Was im revidierten Gesetz steht, ist in der Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz Konsens», weiss die stellvertretende Generalsekretärin, Rechtsanwältin Regina Füeg.

Doch mit dem Ja an der Urne beginnt die Arbeit erst. Noch fehlt eine Verordnung zum Gesetz, und es braucht einen konkreten Leitfaden zur Richtplanung und Siedlungsentwicklung. Hier erwartet Regina Füeg noch einiges Seilziehen: «Welche Entwicklungsziele sollen Gemeinden und Kantone wie definieren?», lautet eine der unbeantworteten Grundsatzfragen. Zu klären ist auch, wie die Entschädigungen für Auszonungen finanziert werden können.

Nicht zuletzt braucht es Antworten auf die Frage, wie man die maximalen Reserven für 15 Jahre in den Bauzonen berechnet. Dass gerade darüber noch heftig gestritten werden wird, ist absehbar, denn für rasch wachsende Städte wie Genf oder Zürich müssen andere Parameter gelten als für ein von Bevölkerungsschwund betroffenen Dorf im Entlebuch oder im hinteren Maggiatal.

Den Bedarf zu ermitteln, sei noch relativ einfach, man könne dazu Zahlen aus der Vergangenheit beiziehen, weiss Lukas Bühlmann, Direktor der Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN). Die politisch heisse Frage sei vielmehr, wie viele zusätzliche Nutzungen in bestehenden Bauzonen angerechnet werden. Diese Zahlen beeinflussen die Grösse der erlaubten Bauzonenreserven.

WARTEN AUF DIE DETAILS Bis alle Verordnungen und Leitfäden zum revidierten Raumplanungsgesetz in Kraft sind, wird es noch zwei bis drei Jahre dauern. So lange werden die meisten Kantone die Revision ihrer Gesetze gar nicht erst an die Hand nehmen. Bei der BPUK überblickt man die kantonalen Aktivitäten ziemlich gut und stellt fest: Ausser in St. Gallen läuft zurzeit in keinem anderen Kanton eine Baugesetzrevision. Aargau, Nidwalden und Zürich haben grössere Revisionen bereits hinter sich.

Die eigentliche Reformwelle wird aber nur langsam in Gang kommen. Den angestrebten Zersiedelungsstopp wird man deshalb so rasch nicht wahrnehmen. Das prognostiziert auch der Geograf Christian Schwick, der die Entwicklung der Zersiedelung anhand der Landeskarten seit 1935 quantifiziert und auf der Website www.zersiedlung.ch dokumentiert hat. Das revidierte Raumplanungsgesetz werde «zwar die Zuwachsrate der Zersiedelung dämpfen, die Zersiedelung selbst aber vorerst nicht wirklich stoppen können. Anhand der bewilligten Projekte kann man voraussagen, dass sich bis ins Jahr 2020 noch nicht viel ändern wird.»

VLP-Direktor Lukas Bühlmann ist trotzdem zuversichtlich. Gerade weil sich die Baudirektoren aller Kantone – mit Ausnahme des Wallis – für die Gesetzesrevision stark gemacht hätten und weil sie durch den Druck der deutlichen Volksabstimmung nun gestärkt seien, würden die Kantone die Arbeit bald anpacken: «Die Grundstimmung ist gut», stellt Bühlmann fest. Auch die gesellschaftlichen Trends und die wiedererwachte Attraktivität der Städte als Wohnort unterstützen die angestrebte Entwicklung. Der VLP-Direktor verweist auf den Kanton Zug, der schon vor der Abstimmung Planungsrichtlinien vorgeschlagen hat, die über die RPG-Bestimmungen hinausgehen, und in Luzern und Solothurn gebe es erste Konzepte für die Umsetzung.

MEHRWERTABSCHÖPFUNG Acht Kantone haben bereits eine Mehrwertabgabe eingeführt. Den neuen Vorschriften genügen noch nicht alle. Genf verlangt Abgaben von 15 Prozent, aber nur bei Einzonungsgewinnen von über 100 000 Franken. Neuenburg und Thurgau kassieren die nun vorgeschriebenen 20 Prozent. Basel-Stadt geht bisher mit einer Gewinnabschöpfung von 50 Prozent bei Um- und Aufzonungen allen voran. Für neue Einzonungen gibt es im Stadtkanton praktisch keine Areale mehr. Vier weitere Kantone gehen eigene Wege: Bern, Graubünden, Obwalden und Glarus regeln die Abgaben über Verträge mit Grundeigentümern, und in der Waadt ist bei Einzonungen eine Infrastrukturabgabe zu bezahlen. Der Kanton Tessin diskutiert eine Abschöpfung von 30 Prozent bei Neueinzonungen und 20 Prozent bei Um- und Aufzonungen.

Den Befürchtungen der Kritiker, in der Mehrheit der Kantone werde noch jahrelang nichts passieren, widerspricht Regina Füeg. Das revidierte Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Richtpläne binnen fünf Jahren angepasst werden müssen – ewig werde es also nicht gehen.

Und bereits arbeiten die Experten der BPUK am «RPG II» – an den nächsten Revisionspunkten. Während die aktuelle Revision nur das Thema Siedlung umfasst, geht es in den nächsten Paketen um die Bundesplanung, die Detaillierung der kantonalen Richtplanung, um die funktionalen Räume, den Schutz und die Nutzung der Böden und ums Bauen ausserhalb der Bauzonen. Bau- und Umweltschutzvorschriften sollen koordiniert werden, und Spezialfragen wie Bauen im Untergrund beschäftigen die Fachleute ebenfalls – die Arbeit beginnt erst.

ST. GALLER BAUGESETZREVISION

Weil bis zur Abstimmung über das Raumplanungsgesetz vieles unklar war, haben die Kantone die Revisionen ihrer Bau- und Planungsgesetze sistiert. Mit einer Ausnahme: Der Kanton St. Gallen hat einen Entwurf in die Vernehmlassung geschickt. Der Kanton schlägt unter anderem vor, die Gewinne aus den Einzonungen mit 30 Prozent und auch Auf- und Umzonungen mit 20 Prozent zu belasten. Er will Entwicklungszonen einführen, in denen unwillige Grundeigentümer im Extremfall enteignet werden können. «Eine Revolution, aber wohl eine, die in der Realität nie umgesetzt werden wird», kommentiert VLP-Direktor Lukas Bühlmann. Möglich werden sollen auch Vertragslösungen, wie sie bereits der Kanton Bern kennt: Gemeinden können von Investoren von Grossprojekten Beiträge zur Deckung der Infrastrukturkosten und der Erschliessung verlangen. BPUK-Juristin Regina Füeg beurteilt den St. Galler Entwurf wegen solcher Punkte als «ziemlich visionär». Ob diese Vorschläge den politischen Prozess überstehen, ist allerdings ungewiss. Opposition kommt aus Hauseigentümer- und Gewerbekreisen. Aber auch die Gemeindepräsidenten laufen Sturm, weil sie zur übergreifenden Planung verpflichtet werden. Der aus der Ostschweiz stammende Zürcher Baujurist Walther Natsch wiederum beklagt die vorgesehene Abschaffung der regionalen Richtpläne. Die vorgeschlagenen Quartierpläne kritisiert er, weil sie die übergeordneten Vorschriften unterliefen. Und er fordert eine demokratische Mitsprache der Bevölkerung. Bezüglich der zu stärkenden Agglomerationsprogramme fragt Natsch: «Wie kann jemals ein solches Programm über die Kantonsgrenzen hinaus wirken, wenn die Kantone derart unterschiedliche Erschliessungsanforderungen aufstellen, wie das heute noch der Fall ist?»