



14. Januar 2019

Zersiedelungsinitiative

Fragen und Antworten (FAQ)

Inhaltsverzeichnis

Was fordert die Zersiedelungsinitiative?.....	1
Warum lehnen Bundesrat und Parlament die Initiative ab?	1
Wie sorgen die Behörden dafür, dass die Zersiedelung gebremst wird?	2
Wie verläuft die Umsetzung der strengeren Massnahmen, die das Volk 2013 beschlossen hat?	2
Was sind die Folgen, falls die Initiative angenommen wird?.....	3
Die Initiative sieht neben dem unbefristeten Bauzonen-Stopp auch Änderungen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen vor. Worum geht es dabei?.....	4
Wie hat sich die Nutzung des Bodens in den letzten Jahren verändert?	5
Welche Auswirkungen hat die Initiative auf die Liegenschaftspreise und die Mieten?	5

Was fordert die Zersiedelungsinitiative?

Diese will die Gesamtfläche der Bauzonen in der Schweiz einfrieren. Neue Bauzonen sollen nur noch geschaffen werden dürfen, wenn andernorts eine mindestens gleich grosse Fläche als Bauzone aufgehoben wird. Die Initiative will in der Verfassung zudem festschreiben, welche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen noch gebaut werden dürfen und weiter fordert sie, dass bereits bebaute Flächen besser genutzt werden. Bund, Kantone und Gemeinden müssten ausserdem nachhaltige Formen des Wohnens und Arbeitens fördern.

Warum lehnen Bundesrat und Parlament die Initiative ab?

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz hat das Volk schon strengere Massnahmen gegen die Zersiedelung beschlossen. Die Initiative verkennt dies und erschwert es mit ihrem starren Bauzonen-Stopp, die Schweiz als Wohn- und Arbeitsort attraktiv zu halten. Die Bauzonenfläche auf unbefristete Zeit einzufrieren, lässt die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft

sowie die kantonalen und regionalen Unterschiede ausser Acht. Das verhindert eine sinnvolle Entwicklung.

Ein starrer Bauzonen-Stopp bestraft zudem Kantone und Gemeinden, die zurückhaltend Bauzonen geschaffen haben. Wo Bauland verknappt wird, wächst auch die Gefahr, dass die Grundstücks- und Wohnungspreise steigen. Ein unbefristeter Bauzonen-Stopp verschärft dies. Zudem steigt das Risiko, dass sich die Bautätigkeit dorthin verlagert, wo es noch Bauland gibt, selbst wenn dieses Land an einem abgelegenen, schlecht erschlossenen Ort ist. Das verstärkt die Zersiedelung.

Die Initiative schadet zudem der Landwirtschaft. Bauten wie Gewächshäuser oder Geflügelhallen dürften grösstenteils nicht mehr auf Landwirtschaftsland erstellt werden. Die Bäuerinnen und Bauern müssten dafür in eine Bauzone ausweichen, wo der Boden viel teurer ist.

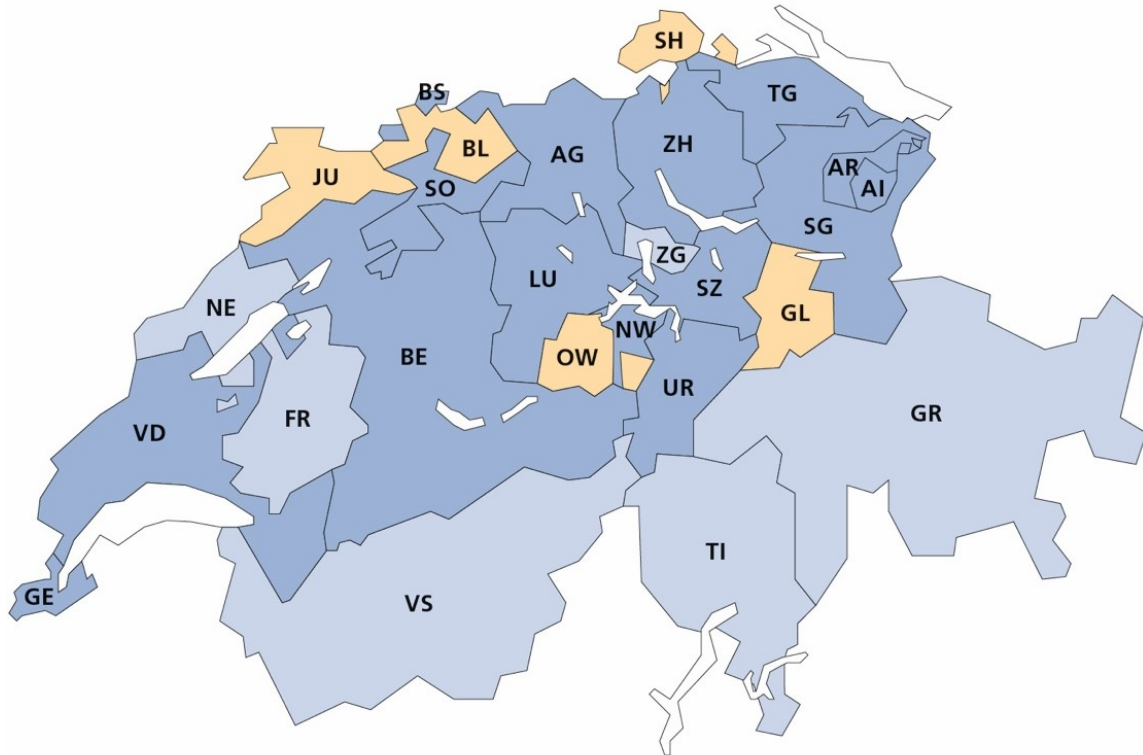
Es ist wichtig, zum Schutz von Natur und Landschaft die vorhandenen Siedlungsflächen besser zu nutzen und Bauzonen massvoll festzulegen. Bund, Kantone und Gemeinden sind aber längst auf diesem Weg.

Wie sorgen die Behörden dafür, dass die Zersiedelung gebremst wird?

Das Volk hat 2013 mit dem revidierten Raumplanungsgesetz beschlossen, dass Bauzonen nur noch dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen dürfen. Zu grosse Bauzonen müssen verkleinert werden. So lässt sich Landwirtschaftsland zurückgewinnen. Zudem müssen brachliegende oder ungenügend genutzte Flächen in den Bauzonen besser genutzt werden. Die Revision verpflichtet kantonale und kommunale Behörden, entsprechende Massnahmen zu treffen. Man spricht dabei von der Siedlungsentwicklung nach innen. Damit kann verhindert werden, dass dort, wo eine Nachfrage nach Bauland besteht, einfach neue Bauzonen geschaffen werden. Vorrang hat, dass in vorhandenen Siedlungen kompakter gebaut wird. So kann die Zersiedelung gebremst werden.

Wie verläuft die Umsetzung der strengeren Massnahmen, die das Volk 2013 beschlossen hat?

Die Kantone sind mit Hochdruck daran, die strengeren Vorgaben umzusetzen – und so für einen besseren Schutz von Natur und Landschaft zu sorgen. Dazu müssen sie die Richtpläne anpassen und vom Bundesrat bis Ende April 2019 genehmigen lassen: Für 15 Kantone ist dies bereits erfolgt. Kantone, die bis dann nicht soweit sind, dürfen keine neuen Bauzonen mehr schaffen, bis sie die strengeren Vorgaben erfüllen.



Die Kantone müssen ihre Richtpläne anpassen und mit den strengeren Massnahmen gegen die Zersiedelung bis Ende April 2019 vom Bundesrat genehmigen lassen. Nach diesem Datum dürfen sie keine neuen Bauzonen schaffen, solange ihr Richtplan vom Bundesrat nicht genehmigt ist.

Richtplan:
 ■ vom Bundesrat genehmigt
 ■ vom Kanton beschlossen und zur Prüfung beim Bund
 ■ in Arbeit

[Aktuellster Stand der Richtpläne \(Website ARE\)](#)

Ebenfalls bis Ende April 2019 müssen die Kantone aufzeigen, wie sie mit dem Mehrwert umgehen, der durch die Umwandlung von Landwirtschafts- in Bauland entsteht. Gemäss revidierten Raumplanungsrecht muss dieser zu mindestens 20 Prozent abgeschöpft werden. Nach April 2019 darf ein Kanton keine neuen Bauzonen schaffen, solange er nicht über eine entsprechende Regelung verfügt.

Das revidierte Raumplanungsgesetz bringt verschiedene weitere Verbesserungen. Diese dienen unter anderem dazu, die Hortung von Bauland zu unterbinden. Denn die Hortung von Bauland führt dazu, dass günstig gelegener Boden in einer Bauzone nicht überbaut wird und dadurch der Druck wächst, andernorts neue Bauzonen zu schaffen.

Was sind die Folgen, falls die Initiative angenommen wird?

Bei Annahme der Initiative ist es auf Aufgabe des Parlaments sein, die neuen Bestimmungen im Gesetz zu konkretisieren. Darum ist heute vieles noch offen. Dazu gehört insbesondere

die Frage, wie genau Bauzonen umverteilt würden, falls in einem Kanton neues Bauland geschaffen werden müsste – ob nur innerhalb des betreffenden Kantons oder auch über kantonale Grenzen hinaus in der ganzen Schweiz. Ungewiss sind auch die Kosten, die mit der Aufhebung und Umverteilung von Bauzonen verbunden wären.

Die Initiative sieht neben dem unbefristeten Bauzonen-Stopp auch Änderungen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen vor. Worum geht es dabei?

Bauten ausserhalb der Bauzonen sind historisch gewachsen: Bis 1969 der Raumplanungsartikel in der Bundesverfassung verankert wurde und der Bund die Kompetenz erhielt, Grundsätze der Raumplanung festzusetzen, durften Grundeigentümer grundsätzlich überall bauen – sofern es in einem Kanton nicht einschränkende Bestimmungen gab. Daher gibt es in der Schweiz auch ausserhalb der Bauzonen Bauten und Anlagen. 1972 wurde im damaligen Gewässerschutzgesetz erstmals schweizweit eine strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet eingeführt.

Seither dürfen ausserhalb der Bauzonen nur die nötigsten, an den Standort gebundenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Dazu gehören Strassen, Stromleitungen, Seilbahnen oder Antennen, aber auch Bauten für die Landwirtschaft. Die Initiative will den Kreis der Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen erstellt werden dürfen, noch enger fassen: Landwirtschaftsbauten sollen nur noch bewilligt werden, wenn sie einen direkten Bezug zur Bewirtschaftung des Bodens haben, also z. B. der Produktion von Freilandgemüse dienen oder der Haltung von Tieren, die mit eigenem Futter aufgezogen werden. Heute sind unter gewissen Voraussetzungen z. B. auch Gewächshäuser zulässig oder Ställe, in denen die Tiere mit zugekauftem Futter ernährt werden. Standortgebundene Bauten, die nicht der Landwirtschaft dienen, dürften ausserhalb der Bauzonen nur noch bewilligt werden, wenn sie im öffentlichen Interesse sind. Dazu gehören etwa Wasserreservoirs. Heute dürfen auch andere Vorhaben, etwa Bergrestaurants, bewilligt werden.

Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, die umgebaut oder umgenutzt werden sollen, schlägt der Bundesrat im Rahmen einer weiteren Revision des Raumplanungsgesetzes neu einen Planungs- und Kompensationsansatz vor: Wird an einen Ort eine Mehrnutzung angestrebt, müssen andernorts zwingend ergänzende ausgleichende Massnahmen getroffen werden, dadurch also etwas der Natur zurückgegeben werden. Der Landschaftsraum darf insgesamt nicht mehr belastet werden. Gewisse Gebäude, die für den ursprünglichen Zweck nicht mehr gebraucht werden, müssen gemäss dem Revisionsvorschlag künftig zudem beseitigt werden. Es wird somit nicht mehr möglich sein, dass ein Stall für eine Geflügelmast beispielsweise zu einer Lagerhalle für Oldtimer umgewandelt wird.

Wie hat sich die Nutzung des Bodens in den letzten Jahren verändert?

Die Bauzonenfläche stieg in der Schweiz bis 2012 stetig an, weil Bevölkerung und Wirtschaft gewachsen sind und sich Lebensgewohnheiten veränderten haben. Dadurch stieg der Bedarf an Flächen für Wohnen, Arbeiten und für Infrastrukturen wie Strasse und Schiene. 2012 setzte aber eine Trendwende ein: Die Gesamtfläche der Bauzonen blieb konstant, obwohl die dort lebende Bevölkerung von 7,4 auf 8 Millionen (+7.9%) Einwohnerinnen und Einwohner wuchs. Die Bauzonenfläche pro Person sank dadurch um rund 6 Prozent von 309 m² auf 291 m².

Die Arealstatistik des Bundesamtes für Statistik, die sich auf die Siedlungsflächen bezieht, bestätigt den Trend: Im Zeitraum 1997–2009, zu dem die aktuellsten Zahlen vorliegen, sind die Siedlungen im Vergleich zu 1985–1997 schwächer gewachsen. Neue Zwischenergebnisse für Teilgebiete der Schweiz weisen auf eine weitere Abschwächung hin.

Massnahmen gegen die Zersiedelung wirken

Die Wohnbevölkerung in Bauzonen wuchs von 2012 bis 2017 von 7.4 auf 8.0 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. Der Flächenverbrauch pro Person konnte im selben Zeitraum von 309 m² auf 291 m² gesenkt werden.



Welche Auswirkungen hat die Initiative auf die Liegenschaftspreise und die Mieten?

In der Botschaft zur Zersiedelungsinitiative hat der Bundesrat bereits auf das Risiko hingewiesen, dass bei einem Ja in gewissen Gegenden die Gefahr einer Baulandverknappung bestünde, was ein Ansteigen der Grundstückspreise nach sich zöge, mit allen negativen Begleiterscheinungen wie höhere Wohnkosten, Mieten und Gewerbekosten. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat diese Aussage nun noch vertieft lassen mit einem Bericht. Dieser zeigt: Wird die Zersiedelungsinitiative angenommen, mit der die Bauzonen unbefristet eingefroren würden, so führt dies in weiten Teilen der Schweiz zu höheren Immobilienpreisen.

[Bauzonenreserven und Immobilien - Analyse des Zusammenhangs zwischen Bauzonenreserven und Immobilienpreisen \(PDF ARE\)](#)