

**EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazion per la planisaziun dal territori

# Inforaum

Magazin für Raumentwicklung

Dezember 3/2022

**Bauen ausserhalb der Bauzonen: genug der Ausnahmen!  
Zweitwohnungen: 10 Jahre nach dem Ja zur Volksinitiative  
densipedia.ch: ein neuer Platz für Pruntrut JU  
Zum Beispiel: aktive Bodenpolitik in Laufenburg AG**



# Raumplanung ist Leben

## Damian Jerjen

Direktor EspaceSuisse

Lesen Sie eigentlich die Artikel im Inforum? Dann gehören Sie zu den gut zwei Dritteln unserer Mitglieder, die das auch tun. Jedes sechste Mitglied liest sogar die gesamte Ausgabe von A bis Z durch. Das Inforum ist also gefragt, und das freut uns natürlich ausserordentlich. Seit bald zwei Jahren bieten wir als Ergänzung zu den (längeren) Inforum-Artikeln die Online-Rubrik «Im Fokus» auf [espacesuisse.ch](https://espacesuisse.ch) an. Sie ermöglicht uns, auch kurzfristig auf ein Brennpunktthema zu reagieren, etwa auf die umstrittene Frage, wie viel Natur und Landschaft für die Energiesicherheit geopfert werden dürfen.

Neben Beiträgen interner Autorinnen und Autoren finden Sie in unserer Web-Rubrik «Im Fokus» auch spannende Gastartikel zu raumplanerischen Themen. Beispielsweise schreibt der Präsident der MOJUGA-Stiftung, wie die Raumplanung auch jugendliche Lebenswelten miteinbeziehen kann und so nicht nur zu belebten Räumen, sondern auch zum gegenseitigen Verständnis verschiedener Generationen beiträgt. In einem anderen Artikel zeigt ein Bauberater auf, welche Anforderungen das zukünftige Wohnen im Alter an den Raum und die Raumplanung stellt. Die Leiterin der Geschäftsstelle der Fachgruppe Ökologische Infrastruktur (FGÖI) wiederum erklärt, wie die ökologische Infrastruktur dem Erhalt der Biodiversität dient und wichtige Leistungen für uns Menschen erbringt, beispielsweise bei der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Mein derzeitiger Lieblingsartikel jedoch handelt von kinderfreundlichen Lebensräumen. Räume, in denen sich Kinder selbstständig bewegen, die sie formen und verändern können. Solche Räume sind wichtig für eine gesunde körperliche und seelische Entwicklung von Kindern. Kinderfreundliche Lebensräume sind so vielfältig wie die Raumplanung selbst. Und die Raumplanung wiederum spiegelt die Vielfalt unseres Lebens. Denn Raumplanung ist lebensnah und bildet im Raum die tatsächlichen Bedürfnisse der Menschen ab. Raumplanung ist Leben. Und damit das Leben auch in Zukunft Raum hat, muss Kinderfreundlichkeit zum Massstab für die Qualität von Räumen für alle werden.

[espacesuisse.ch](https://espacesuisse.ch) > Aktuell > Im Fokus

### Inforum, EspaceSuisse

Magazin für Raumentwicklung.  
Verbandsorgan für Mitglieder von EspaceSuisse.  
Inforum erscheint dreimal jährlich auf Deutsch und Französisch und zweimal jährlich auf Italienisch.

### Herausgeber

EspaceSuisse  
Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Sulgenrain 20  
CH-3007 Bern  
+41 31 380 76 76  
[info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch)  
[espacesuisse.ch](https://espacesuisse.ch)

### Redaktion

Damian Jerjen, Direktor  
Monika Zumbrunn, Leiterin Kommunikation

### Übersetzung

Denise Lachat

### Korrektorat

Lektorat Andrea Weibel

### Bildredaktion

Kaspar Allenbach, visuelle Kommunikation

### Titelfoto

Rustici im Tessin  
Foto: Hansjörg Keller, Unsplash

### Cartoon

Jonas Brühwiler

### Gestaltung, Bildbearbeitung

Ludwig Zeller

### Druck

Galledia Print AG, 9442 Berneck

Die verwendeten Bilder unterstehen dem Copyright und sind Eigentum der aufgeführten Quellen. Der Nachdruck von Texten und Bildern von EspaceSuisse ist unter Angabe der Quelle erlaubt.



4



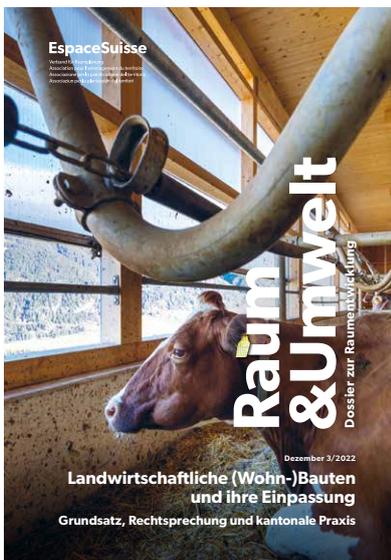
16



24

Raum & Umwelt – Dezember 3/2022

**Landwirtschaftliche (Wohn-)Bauten und ihre Einpassung in die Landschaft**  
**Grundsatz, Rechtsprechung und kantonale Praxis**



Diese Ausgabe von Raum & Umwelt befasst sich mit dem bundesrechtlichen Rahmen sowie der Rechtsprechung zu zwei Themen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen und fasst die Praxis der Kantone dazu zusammen. Beim ersten Thema handelt es sich um landwirtschaftliche Wohnbauten; in der Praxis gibt es hier deutliche Unterschiede zwischen den Kantonen. Das zweite betrifft die Einpassung landwirtschaftlicher Gebäude in die Landschaft. Dafür haben die meisten Kantone Richtlinien erlassen oder hilfreiche Leitfäden verfasst. Das Dossier schliesst mit einer kritischen Würdigung der heutigen Situation.

**Bauen ausserhalb der Bauzonen 4**

Es gibt bereits zahlreiche Möglichkeiten, nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäude in Wohnraum umzunutzen. Trotzdem wird der Ruf nach mehr lauter.

**Interessenabwägung 12**

Die Rechtsprechung mahnt immer wieder das sorgfältige Abwägen aller Interessen an. Auch das jüngst gescheiterte Spitalneubauprojekt in Uster ZH zeugt davon.

**Postwachstum 16**

Es braucht Alternativen zum grenzenlosen Wachstum, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Auch die Raumplanung sucht nach Lösungen.

**Cartoon 21**

**Jetzt auf densipedia.ch 22**

Das Zentrum Esplanade im ISOS-Städtchen Pruntrut JU fügt sich gut ins Stadtbild ein. Doch ohne ein pragmatisches Vorgehen wäre das Projekt nicht gelungen.

**Zweitwohnungen 24**

In touristischen Gemeinden werden die Erstwohnungen für Einheimische knapp. Aber den betroffenen Gemeinden stehen Werkzeuge als Gegenmittel zur Verfügung.

**In eigener Sache 30**

**Zum Beispiel 32**

Laufenburg AG geht mit dem Altstadt-Investitionskonzept einen eigenen Weg. Umso mehr überzeugt die aktive Bodenpolitik als Instrument der Innenentwicklung.

**Im Interview 38**

Für Daniel Kolb, Aargauer Kantonsplaner, ist eine aktive Bodenpolitik nicht nur für grosse Gemeinden ein Thema. Auch die kleinen erhöhen damit ihren Handlungsspielraum.

**Sie fragen – Wir antworten 41**

Eine Planungszone stülpt eine Art Deckel über ein bestimmtes Gebiet. Dennoch kann eine Gemeinde ein Baugesuch unter bestimmten Bedingungen bewilligen.

**Agenda 43**

Bauen ausserhalb der Bauzonen

# Braucht es immer noch mehr Ausnahmen?

Sonia Blind

Juristin, EspaceSuisse

Der Druck auf das Gebiet ausserhalb der Bauzonen nimmt stetig zu. Ein Dauerthema in der politischen Diskussion ist der Ausbau der Möglichkeiten, nicht mehr benötigte Landwirtschaftsgebäude in Wohnraum umzuwandeln. Damit soll verhindert werden, dass die Gebäude wegen mangelnder Instandhaltung verfallen. Aber: Das geltende Recht bietet bereits zahlreiche Möglichkeiten für Umnutzungen.

Was tun mit verfallenden Gebäuden ausserhalb der Bauzonen? Foto: Damian Jerjen, EspaceSuisse



Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist eine der wichtigsten Errungenschaften der Schweizer Raumplanung. Auf der Basis dieses fundamentalen Grundsatzes regelt das Bundesrecht abschliessend, was ausserhalb der Bauzonen, das heisst vor allem in der Landwirtschaftszone, gebaut werden darf. In den letzten Jahren wurde dieser Grundsatz mehr und mehr aufgeweicht: Die Politik weitete die Möglichkeiten, ausserhalb der Bauzonen zu bauen, stetig aus (siehe Infografik «Übersicht Ausnahmen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen», S. 10/11).

## Der politische Druck auf das Nichtbaugebiet nimmt zu.

Die gegenwärtige Rechtslage zum Bauen ausserhalb der Bauzonen ist komplex und schwer zu überschauen. Zudem nimmt der Druck auf das Nichtbaugebiet weiterhin zu: Einerseits führen Veränderungen in der Landwirtschaft und neue Anforderungen an den Tierschutz zu grösseren zonenkonformen Bauten. Andererseits ist die Forderung, landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Gebäude für nichtlandwirtschaftliche Zwecke umzunutzen, allgegenwärtig.

### Zweite Etappe der RPG-Revision (RPG 2)

Vor diesem Hintergrund ist dringend Handeln geboten. Um dem Bauboom ausserhalb der Bauzonen und der schleichenden Aufweichung des Trennungsgrundsatzes Einhalt zu gebieten, haben Natur- und Umweltschutzorganisationen im März 2019 die Eidgenössische Volksinitiative «Gegen die Verbauung unserer Landschaft (Landschaftsinitiative)» eingereicht. Damit wollen sie das Bauen ausserhalb der Bauzonen einschränken. Die Anliegen der Initianten wurden bei der laufenden Revision

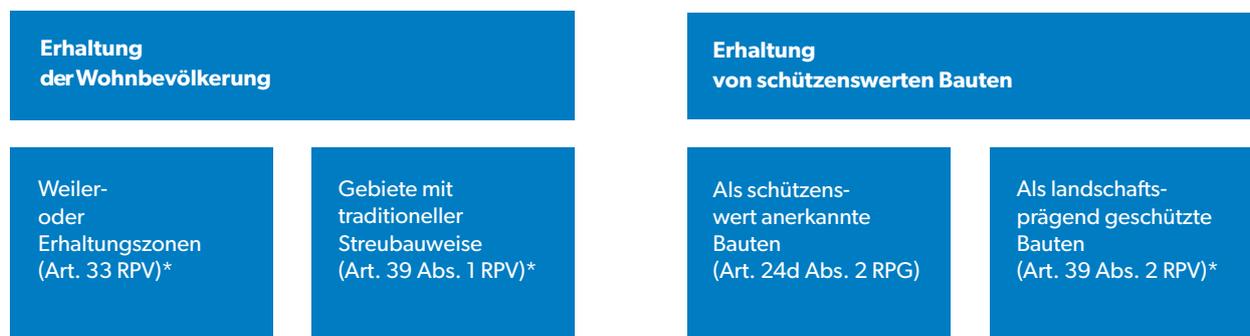
des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG 2) teilweise aufgenommen. RPG 2 soll denn auch als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative dienen. Der Gesetzesentwurf enthält einen sogenannten Planungs- und Kompensationsansatz und will ein Stabilisierungsziel für die Zahl der Gebäude ausserhalb der Bauzonen im Gesetz verankern.

Aktuell berät das Parlament RPG 2. Der Prozess erweist sich als langwierig und aufwändig, zudem enthält der Gesetzesentwurf inhaltlich fragwürdige Elemente. Während die Revision weiter auf sich warten lässt, mehren sich die parlamentarischen Vorstösse, die weitere Möglichkeiten beim Bauen ausserhalb der Bauzonen fordern. Immer wieder wird verlangt, dass Gebäude, die landwirtschaftlich nicht mehr verwendet werden, in Wohnungen (oder für den Agrotourismus) umgenutzt werden dürfen – mit der Begründung, man dürfe sie nicht einfach verfallen lassen.

### Bestehende Möglichkeiten für Umnutzungen

Wenn man die verschiedenen parlamentarischen Vorstösse liest, gewinnt man den Eindruck, dass das heutige Recht nicht genügend Möglichkeiten für die Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Gebäude bietet. Dem ist nicht so: Die Sorge um den Erhalt von Gebäuden, die für die traditionelle Landwirtschaft charakteristisch sind, ist wahrlich nicht neu. Bereits in den 1980er-Jahren wurden Bestimmungen erlassen, um die weitere Nutzung dieser Gebäude zu ermöglichen und so ihren Zerfall zu verhindern. Schon damals erwies es sich als schwierig, die neuen Umnutzungsmöglichkeiten in Einklang mit dem Trennungsgrundsatz zu bringen: Massgebend ist, dass in bestimmten abgelegenen Gebieten ein gewichtiges Interesse am Erhalt der Wohnbevölkerung wie auch an schützenswerten Bauten besteht. Zusätzliche strenge Voraussetzungen stellen sicher, dass die Zersiedlung der Landschaft nicht verstärkt wird.

## Umnutzungsmöglichkeiten gemäss geltendem Recht:



\*Gemäss kantonalem Richtplan

Quelle: EspaceSuisse

## Erhaltung der Wohnbevölkerung

Schon bald nach Inkrafttreten des RPG im Jahr 1979 zeigte sich, dass die damals bestehende Ausnahmeregelung nicht allen Bedürfnissen gerecht werden konnte. Da immer mehr Landwirtinnen und Landwirte ihren Betrieb aufgaben, drohten damit auch kleine Siedlungen ausserhalb der Bauzonen auszusterben. Als Antwort darauf wurde die Raumplanungsverordnung (RPV) angepasst. Sofern der kantonale Richtplan dies vorsieht, können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Art. 33 RPV) kantonale Spezialzonen im Sinne von Artikel 18 RPG ausgeschieden werden. Dabei kann es sich um **Weiler- oder Erhaltungszonen** handeln. Ziel ist in beiden Fällen, eine massvolle Umnutzung der bestehenden – ursprünglich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten – Gebäude zu ermöglichen, damit erhaltenswerte Gebäudegruppen als Zeugen einer traditionellen Kleinsiedlung nicht verfallen. In jedem Fall ist eine Interessenabwägung nötig.

### Weiler- und Erhaltungszonen

Art. 33 RPV

#### Voraussetzungen\*

Eine Gruppe von mindestens fünf bewohnten Gebäuden, die einen kompakten Charakter aufweisen, räumlich von anderen Siedlungen getrennt sind und ausreichend erschlossen sind

#### Möglichkeiten

Renovierung, Vergrösserung oder sogar vollständige Umnutzungen, wenn diese für die Erhaltung des Weilers/der Einheit erforderlich sind

#### Bedingungen

- Dauerhaft genutzter Wohnraum
- Keine zusätzlichen Erschliessungskosten für die Gemeinschaft
- Wahrung des Charakters des Wohnraums
- [...]

\*Vgl. BGE 119 Ia 300 (Zauggenried BE), JT 1995 I 425, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 673.

Die **traditionelle Streubauweise** (abgelegene Höfe) ist auch eine Art der Raumnutzung, die einzelne Landschaften prägt und ihnen eine starke Identität verleiht. Kantone mit Streusiedlungsgebieten können im Richtplan die entsprechenden Gebiete ausscheiden, um die dauerhafte Besiedlung zu stärken: Es muss sich dabei um Gebiete handeln, die nicht unter einem urbanen Siedlungsdruck stehen, die einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen und die ohne zusätzliche raumplanerische

Möglichkeiten von den Bewohnerinnen und Bewohnern aufgegeben werden könnten.

### Gebiete mit traditioneller Streubauweise

Art. 39 Abs. 1 RPV

#### Voraussetzungen\*

Vorhandensein eines Gebiets mit traditioneller Streusiedlung, in dem die dauerhafte Besiedlung gestärkt werden muss

#### Möglichkeiten

Umnutzungen zu dauerhaften Wohnzwecken oder für das örtliche Kleinhandwerk/Gewerbe, wobei die Betriebe grundsätzlich nicht mehr als die Hälfte des für die Wohnung vorgesehenen Volumens beanspruchen dürfen

#### Bedingungen (Art. 43a RPV)

- Bewahrung des äusseren Erscheinungsbilds und der baulichen Grundstruktur
- Keine zusätzlichen Erschliessungs-/Infrastrukturkosten für die Gemeinschaft
- Keine Gefährdung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke
- [...]

### Schützenswert anerkannte Bauten

Es kann gerechtfertigt sein, die Umnutzung bestimmter geschützter Gebäude zu erlauben, um damit ihre Erhaltung zu sichern. Dabei wird das Interesse an der Erhaltung dieser Gebäude und das Interesse, das Gebiet so weit wie möglich von Gebäuden freizuhalten, gegeneinander abgewogen. Artikel



Schützenswerte Baute – ja oder nein? Im Fall von Binn VS urteilte das Bundesgericht: nein. Foto: Damian Jerjen, EspaceSuisse

24d Absatz 2 RPG sieht vor, dass ein von der zuständigen Behörde unter Schutz gestelltes Gebäude umgebaut oder umgenutzt werden kann, sofern insbesondere seine langfristige Erhaltung nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Ein typisches Beispiel dafür ist eine alte Mühle. Es kann sich aber auch um ein Schloss, einen Landsitz oder gar um eine Scheune handeln – vorausgesetzt, dass diese tatsächlich schützenswert ist (Urteil des BG 1C\_111/2020 vom 11.8.2021 [Binn VS] in Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 6115).

### Als schützenswert anerkannte Bauten

Art. 24d Abs. 2 RPG

#### Voraussetzungen

Materiell schützenswerte Baute, von der zuständigen Behörde effektiv unter Schutz gestellt, rechtmässig ausserhalb der Bauzonen erstellt und für die vorgesehene Nutzung geeignet

#### Möglichkeiten

Vollständige Zweckänderung

#### Bedingungen (Art. 43a RPV)

- Bewahrung des äusseren Erscheinungsbilds und der baulichen Grundstruktur
  - Ihre dauernde Erhaltung kann anders nicht sichergestellt werden
  - Keine zusätzlichen Erschliessungs-/Infrastrukturkosten für die Gemeinschaft
- [...]

Diese Bestimmung, die mit der Revision von 1998 eingeführt wurde, war Gegenstand langer Beratungen. Die Idee, eine vollständige Umnutzung für jedes schützenswerte Gebäude ausserhalb der Bauzonen zuzulassen, stiess auf erhebliche Vorbehalte. In der Verordnung wurden deshalb Einschränkungen festgelegt (Art. 39 Abs. 3 und 43a RPV). Diese sollten den im Parlament geäusserten Befürchtungen, dass einfache Ställe oder Scheunen zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten, Rechnung tragen.

Darüber hinaus ist es auch möglich, bestimmte Bauten nicht als solche, sondern als charakteristische Landschaftselemente zu schützen (Art. 39 Abs. 2 RPV). Man denke hier an die Tessiner Rustici oder allgemeiner an die Maiensässe.

### Als landschaftsprägend geschützte Bauten

Art. 39 Abs. 2 RPV

#### Voraussetzungen

Landschaft und Bauten sind als Einheit schützenswert und wurden im Rahmen der Nutzungsplanung effektiv unter Schutz gestellt

#### Möglichkeiten

Zweckänderungen

#### Bedingungen (Art. 43a RPV)

- Bewahrung des äusseren Erscheinungsbilds und der baulichen Grundstruktur
  - Ihre dauernde Erhaltung kann nicht anders sichergestellt werden
- [...]

### Andere Möglichkeiten der Umnutzungen

Nebst den genannten Möglichkeiten, bestehende Gebäude ausserhalb der Bauzonen umzunutzen, wurden im Laufe der Jahre unkoordiniert weitere Ausnahmeregelungen erlassen (siehe Infografik «Übersicht Ausnahmen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen», S. 10/11). Die vielen Ausnahmen verkomplizieren sowohl die Materie als auch die Anwendung erheblich.

Die Grundnorm für bestehende Bauten ausserhalb der Bauzonen (Art. 24c RPG über die sogenannte erweiterte Bestandesgarantie) ermöglicht es, ein rechtmässig errichtetes, aber nicht mehr zonenkonformes Gebäude weiter zu nutzen. Die ursprünglichen Möglichkeiten, die dieser Artikel bot, wurden mehrfach geändert und erheblich erweitert. Nun kann jedes Gebäude, das vor 1972 rechtmässig errichtet wurde und sich noch in seinem ursprünglichen Zustand befindet, erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Trotz strenger Bedingungen in Bezug auf die Baukultur (Erhaltung des Charakters, der Struktur und Umgebung der Gebäude) und die Nutzung der Infrastruktur, tragen all diese Möglichkeiten dazu bei, den Trennungsgrundsatz aufzuweichen.

Neben der Besitzstandsgarantie gibt es eine ganze Reihe weiterer Möglichkeiten, bestehende Gebäude in der Landwirtschaftszone weiter zu nutzen.

### Ausnahmeregelungen

Art. 24a ff. RPG

- Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (24a)
- Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (24b)
- Bestandesgarantie (24c)
- Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung (24d Abs. 1)
- Hobbymässige Tierhaltung (24e)



Es existieren bereits genug Möglichkeiten, nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Bauten umzunutzen. Eine weitere Aufweichung des RPG ist nicht angezeigt.  
Foto: Simon Wälti, Unsplash

## Die kleinen Veränderungen stellen in ihrer Summe den Trennungsgrundsatz in Frage.

### Immer mehr Ausnahmen

Die stetige Zunahme von Ausnahmeregelungen weckt immer mehr Begehrlichkeiten, eigene Interessen ausserhalb der Bauzonen zu verwirklichen – sei dies für spezifische Tätigkeiten oder aufgrund finanzieller Anreize. Die zunehmenden Möglichkeiten, im Nichtbauggebiet immer mehr bauliche Veränderungen zu erlauben, führen unweigerlich zu einer stärkeren Zersiedelung. Wenn man von der Umnutzung eines bestehenden Gebäudes spricht, geht es nicht nur um das vorhandene Volumen oder die bereits bebaute Fläche. Vielmehr entwickelt jede Baute durch jede gewährte Umnutzung eine Eigendynamik, weil ihre Ausstattung entsprechend angepasst werden muss. Deshalb muss die Nutzungsart des Gebäudes stets berücksichtigt werden: Wenn eine leer stehende Scheune in ein Wohnhaus umgewandelt wird, entsteht zwar kein neues Gebäude, aber die Nutzungsänderung hat dennoch unerwünschte Auswirkungen auf die Landschaft, die Erschliessung und die Umgebung. Man denke nur an die Zufahrtsstrassen, die ursprünglich für die landwirtschaftliche Nutzung konzipiert waren, und ihren allmählichen Ausbau für neue, nichtlandwirtschaftliche Bedürfnisse. Auch die Gestaltung der Aussenanlagen (Terrassen, Zäune, Carports usw.) ist problematisch, da sie selten die Typologie des Ortes respektieren.

Auch wenn es sich jeweils nur um kleine Veränderungen handelt: In ihrer Summe stellen sie den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbauggebiet in Frage. Die gesetzlichen Ausnahmemöglichkeiten sollten daher zurückhaltend angewendet werden.

## Interessenabwägung ernst nehmen

Es ist zwar legitim, bestimmte für unsere ländlichen Gebiete typische Gebäude erhalten zu wollen, doch darf man nicht vergessen, dieses Interesse unter Berücksichtigung anderer Interessen zu beurteilen. Dabei ist in erster Linie der verfassungsmässige Trennungsgrundsatz (Vermeidung der Zersiedelung) zu berücksichtigen, aber auch – ganz grundsätzlich – der Schutz des Bodens und der Biodiversität in Verbindung mit dem Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels sowie der Landschafts- und Naturschutz. Umso weniger lässt sich rechtfertigen, dass landwirtschaftlich nicht mehr benötigte Gebäude zum Wohnen umgenutzt werden – abgesehen von den erwähnten Ausnahmen. Zu zahlreich sind die Nachteile für Raum und Umwelt.

Wir leben in einer Zeit, in der Klimawandel und Energiekrise uns dazu zwingen, unseren Umgang mit den Ressourcen zu überdenken – und der Boden ist eine lebenswichtige, nicht erneuerbare Ressource. Es wäre falsch, den Trennungsgrundsatz weiter zu schwächen, indem man komplette Umnutzungen von Gebäuden fördert, die eher dem Wunsch nach einer Wertsteigerung der Immobilie als dem Ziel, das Gebäude zu erhalten, entspricht. Die Bestandsaufnahme der geltenden Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen zeigt deutlich, dass es bereits heute (zu) viele Möglichkeiten gibt, diese Bauten umzunutzen, und dass es deshalb nicht notwendig ist, neue Ausnahmen einzuführen.

## **i** Weitere Informationen

JUD BARBARA/MARKSTEIN SCHMIDIGER KARINE,  
Bauen ausserhalb der Bauzonen – Begriffe von A bis Z,  
in: EspaceSuisse, Raum & Umwelt 3/2020.

Diese Ausgabe des Dossiers Raum & Umwelt können Sie kostenlos auf unserer Website herunterladen.

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Raumplanung > Bauen ausserhalb der Bauzonen

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/  
TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.), Praxiskommentar RPG:  
Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017.  
[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Shop

Schweizer Heimatschutz, Das baukulturelle Erbe  
ausserhalb der Bauzonen erhalten und pflegen,  
Positionspapier, Zürich 2018.

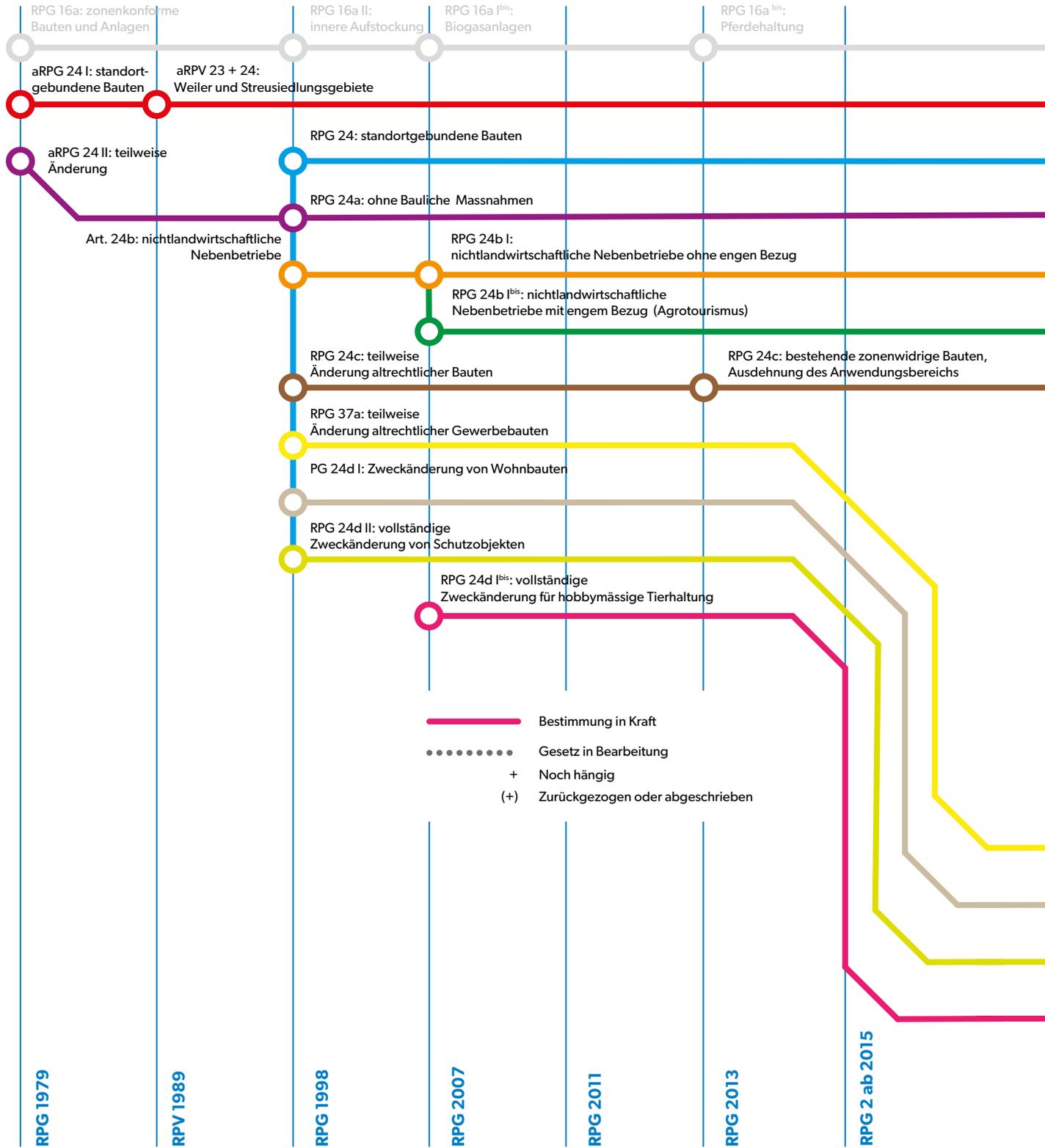
[marchepatrimoine.ch](https://www.marchepatrimoine.ch) > Ratgeber

## Bauen ausserhalb der Bauzonen: einfach erklärt

EspaceSuisse hat zusammen mit seiner Westschweizer Sektion und vier Kantonen eine Kurzfilmreihe produziert, die den komplexen Sachverhalt zum Bauen ausserhalb der Bauzonen Film für Film erklärt.

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Raumplanung > Bauen ausserhalb der Bauzonen





(Stand 1. Dez. 2022)

# Übersicht Ausnahmen beim Bauen ausserhalb der Bauzone

Quelle: Kaspar Allenbach, EspaceSuisse

+ RPG 16a: Motion 15.3997, Landwirtschaftliche Tierhalter müssen beim Stall wohnen dürfen (Müller, Leo); Antrag BR Ablehnung; NR Annahme am 9.3.2017; SR Ablehnung am 16.6.2022; erledigt; Anliegen wird in Geschäft 18.077 (RPG 2) übernommen

+ RPG Art. 16a: Standesinitiative 21.313, Holzenergienutzung in der Landwirtschaftszone wirklich eine Chance geben (Kanton SG); noch nicht behandelt

+ RPG 24c: Motion 15.4087, Anpassungen der raumplanungsrechtlichen Anforderungen für Hotelbauten ausserhalb der Bauzonen (UREK-S); vom SR abgeschrieben am 16.6.2022: Beratung wird weitergeführt im Zusammenhang mit Geschäft 18.077 (RPG 2)

+ RPG 24c: Postulat 10.3483, Umnutzung landwirtschaftlicher Bauten (Hassler, Hansjörg); NR Annahme; vom NR abgeschrieben am 20.12.2019: Beratung wird weitergeführt im Zusammenhang mit Geschäft 18.077 (RPG 2)

+ RPG 24c: Postulat 11.3081, Verbesserung der raumplanerischen Rahmenbedingungen für den Agrotourismus (Imoberdorf, René); SR Annahme; vom SR abgeschrieben am 16.6.2022: Beratung wird weitergeführt im Zusammenhang mit Geschäft 18.077 (RPG 2)

+ RPG 24c: Motion 11.3285, Erleichterung der Nutzung ungenutzter Gebäude in der Landwirtschaftszone zu Wohnzwecken und für den Agrotourismus (Mitte-Fraktion/Zemp, Markus); NR Annahme am 4.3.2013; SR Annahme am 16.6.2022, obwohl der BR die Ablehnung beantragt hatte

(+) RPG 24c: Parlamentarische Initiative 21.494, Bauen ausserhalb der Bauzone. Mit Augenmass und Eigentumsgarantie (Rüegger, Monika); zurückgezogen am 11.10.2022

+ RPG 24c: Motion 16.3697, Änderung des Raumplanungsgesetzes: Bestehendes Gebäudevolumen ausserhalb der Bauzone maximal nutzen (Page, Pierre-André); BR Antrag: Ablehnung; NR Annahme am 13.6.2017; SR Ablehnung am 16.6.2022; erledigt; Anliegen wird in Geschäft 18.077 (RPG 2) übernommen

+ RPG 24e: Motion 16.3622, Hobbymässige Kleintierhaltung im Raumplanungsrecht (UREK-S); abgeschrieben am 20.12.2019 vom NR: Beratung wird weitergeführt im Zusammenhang mit Geschäft 18.077 (RPG 2), obwohl BR Ablehnung empfohlen hatte

+ RPV 32c: Postulat 22.3116, Fotovoltaik in der Landwirtschaft. Potenzial besser ausschöpfen! (Rechtsteiner, Thomas); noch nicht behandelt

+ RPG 25 Abs. 2: Motionen 20.4419 und 20.4403, Weniger Bürokratie, mehr Sachgerechtigkeit und raschere Entscheide in der Raumplanung! (Guggisberg, Lars bzw. Salzmann, Werner); noch nicht behandelt

(+) Motion 20.4234, Das Bauen ausserhalb der Bauzone darf nicht länger verteufelt werden! (Candinas, Martin); am 30.9.2022 abgeschrieben, da nicht innerhalb von zwei Jahren abschliessend im Rat behandelt

+ Motion 21.4334, Verjährung der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzonen (UREK-NR); BR Antrag: Ablehnung; NR Annahme am 17.03.2022; SR in Behandlung

ab 2022 zusätzlich

# Das Kernstück der Raumplanung

**Samuel Kissling**

Jurist und Raumplaner, Leiter Recht EspaceSuisse

**Interessen abzuwägen, ist ein essenzieller Bestandteil der Planungsarbeit. Die Rechtsprechung hat deshalb immer wieder die grosse Bedeutung einer sorgfältigen und umfassenden Interessenabwägung betont. So auch vor Kurzem im Zusammenhang mit einem geplanten Spitalneubau in Uster ZH.**

Ob bei Verdichtungsprojekten im bebauten Gebiet oder bei grossen Energievorhaben in Naturlandschaften: Die Abwägung von Interessen ist unabdingbar. Das Resultat sorgt oftmals für Diskussionen, die nicht selten in Rechtsstreitigkeiten münden. Wenn in solchen Fällen die Interessenabwägung nicht umfassend und nachvollziehbar durchgeführt sowie entsprechend dokumentiert wurde, kann dies weitreichende Konsequenzen haben – wie sich auch kürzlich in einem Fall aus Uster im Zürcher Oberland zeigte.

## Umstrittener Gestaltungsplan

Das bestehende Akutspital sollte ausgebaut werden, auch eine neue Rehaklinik soll entstehen. Den dafür notwendigen Gestaltungsplan unterstellte der Gemeinderat freiwillig einer Urnenabstimmung. Die Bevölkerung hiess diesen 2016 mit grosser Mehrheit gut. Trotzdem wehrten sich in der Folge private Anwohnerinnen und Anwohner dagegen – durch alle Instanzen bis vor Bundesgericht. Dieses gab ihnen Recht und hob den umstrittenen Gestaltungsplan auf. Das oberste Gericht vermisste eine «rechtsgenügende, umfassende Interessenabwägung unter Einschluss der Interessen der Anwohnerschaft» im Bericht zur Nutzungsplanung. Unter anderem seien die privaten Interessen bei der vorgeschriebenen Interessenabwägung nach Artikel 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) nicht beziehungsweise nicht genügend ermittelt und berücksichtigt worden.

## Ohne Interessenabwägung keine Raumplanung

Das Urteil liest sich gewissermassen als Wegleitung für Planerinnen und Planer sowie Behörden und mahnt alle Raumplanungsakteure zur grösstmöglichen Sorgfalt. Denn das Abwägen von Interessen gehört zum Planungsalltag und stellt einen essenziellen Bestandteil der Planungsarbeit dar. Oder anders

ausgedrückt: Die Interessenabwägung ist das Kernstück der Raumplanung; ohne sie gibt es keine Raumplanung. Entscheidungen werden dadurch besser nachvollziehbar und überprüfbar – sowohl für die Behörden als auch für die Öffentlichkeit. So hat das Bundesgericht sein Urteil im Fall Uster zum Anlass genommen, die strengen Anforderungen an die raumplanerische Interessenabwägung in Erinnerung zu rufen.

**Das Bundesgericht mahnt alle Raumplanungsakteure zur grösstmöglichen Sorgfalt.**

## Unterlassene Abwägung

Was ist in Uster passiert? Die Behörden wie auch die Vorinstanzen betonten, dass die Abwägung der Interessen bereits in den letzten Jahrzehnten im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erfolgt sei. Dabei wurde das betreffende Gebiet einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt, und es wurden Sonderbauvorschriften erlassen. Dem widersprach das Bundesgericht mit Verweis auf eine stufengerechte Abwägung deutlich: Die erfolgte Abwägung in der Grundnutzungsordnung entbinde die Behörden nicht von der Pflicht, den vorgesehenen Sondernutzungsplan – der die Grundnutzung konkretisiert – einer umfassenden Interessenabwägung zu unterziehen. Es seien sämtliche relevanten für und gegen den Gestaltungsplan «Spital Uster» sprechenden öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Dabei sei insbesondere zu ermitteln, inwieweit der Sondernutzungsplan



Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans für den Spitalneubau in Uster ZH hat die Behörde laut Bundesgericht die Interessenabwägung nicht im erforderlichen Masse vorgenommen. Foto: Dietrich Michael Weidmann, CC BY-SA 3.0, via Wikimedia Commons

## Die Interessenabwägung zwingt die Planerinnen und Planer immer wieder zur Selbstkontrolle.

von der Grundordnung abweiche. Die Anforderungen an die Interessenabwägung hängen dabei gemäss Bundesgericht von ebendieser Abweichung ab: Je grösser die Abweichung, umso höher sind die Anforderungen an deren Begründung.

### Die Umgebung ist zu berücksichtigen ...

Im Bericht zur Nutzungsplanung nach Artikel 47 RPV finden sich zwar bei näherer Betrachtung Aussagen zur Dimensionierung und Platzierung der geplanten Bauten. Der konkrete Bezug zur Umgebung bleibt jedoch gemäss Bundesgericht einseitig, insbesondere werden die Interessen der Anwohnerschaft nicht erwähnt. Auch die übrigen Ausführungen zum Projekt wirkten, als gebe es keine angrenzende bebaute Quartierstruktur, die zu berücksichtigen ist. Dabei wäre diesem Aspekt besondere Beachtung zu schenken: Denn die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden haben unter anderem zu berücksichtigen, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die (auch bebaute) Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. b RPG).

### ... und das ISOS ebenfalls

Im Bericht zur Nutzungsplanung fehlt also eine rechtsgenügli- che, umfassende Interessenabwägung. Dies zeigt sich auch in Bezug auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Stadt Uster ist seit 1981 als verstädtertes Dorf im ISOS verzeichnet. Die entsprechenden Einträge sind bei Planungen stets zu beachten und gegen allfällige entgegenstehende Interessen wie etwa dem Bedürfnis nach zusätzlichem Wohnraum abzuwägen.

### Überprüfung durch das Bundesgericht

Das Bundesgericht hält sich generell dabei zurück, eine korrekt durchgeführte Interessenabwägung durch eine eigene zu ersetzen. Wie die Interessen gewichtet werden, ist weitgehend eine Ermessensfrage. Da greift das Bundesgericht nur in Ausnahmefällen ein, beispielsweise wenn die Gewichtung willkürlich scheint.

Ermessensentscheide können im Streitfall jedoch nur sachgerecht überprüft werden, wenn sie auch von der zuständigen Behörde nachvollziehbar begründet wurden. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind umso strengere Anforderungen an die Begründung zu stellen,

- je grösser der Ermessensspielraum ist, welcher der Behörde eingeräumt wird, und
- je vielfältiger die tatsächlichen Voraussetzungen sind, die bei der Ausübung des Ermessens zu berücksichtigen sind.

# Die Urteilssammlung der EspaceSuisse

## Kennen Sie die Urteilssammlung von EspaceSuisse?

Die Sammlung enthält aktuell knapp 6000 Entscheide des Bundesgerichts und der kantonalen Gerichte zum Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

## Jetzt kostenlos den Newsletter abonnieren!

Verpassen Sie nie mehr ein spannendes Urteil! Den Newsletter Urteilssammlung mit den wichtigsten neuen Entscheiden (3 x pro Jahr) können Sie hier abonnieren: [espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Aktuell > Newsletter abonnieren

## Testen Sie die Urteilssammlung!

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Datenbank zur umfangreichen schweizerischen Rechtsprechung – mit einem kostenlosen Probeabo oder einem Abonnement. [espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Beratung > Rechtsberatung > Urteilssammlung



## Die Siedlungsberatung von EspaceSuisse

EspaceSuisse unterstützt Gemeinden und Städte bei einer qualitativen Siedlungsentwicklung. Erfahren Sie mehr über unsere Angebote auf [espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Beratung > Siedlungsberatung.



Es reicht gemäss Bundesgericht nicht aus, die ermittelten entgegenstehenden Interessen bloss generell anzurufen, vielmehr müssen die zuständigen Behörden prüfen, welches Gewicht ihnen unter den jeweiligen konkreten Umständen zukommt. Aus dem Bericht gehe nicht hervor, dass eine Auseinandersetzung mit den Anliegen des ISOS stattgefunden habe. Dabei spiele es auch keine Rolle, dass es sich nach Einschätzung des Bundesamts für Kultur im konkreten Fall um einen leichten Eingriff ins Ortsbild handelte. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich begrüsst zwar in der Vorkonsultation ausdrücklich «die aus Sicht Ortsbild und Städtebau sehr sorgfältige und umsichtige Vorgehensweise bei der Erweiterung des Spitals». Diese Aussage wurde jedoch nicht weiter erläutert.

### Methode zur Entscheidungsfindung

Planungsbehörden verfügen – gerade bei der Nutzungsplanung – über ein beträchtliches Ermessen. Damit dieses nicht willkürlich erscheint, sollte es gewissermassen rechtlich rationalisiert werden. Hier springt die Interessenabwägung ein. Sie

## Entscheidungen werden besser nachvollziehbar und überprüfbar.

ist zwar weder eine exakte Wissenschaft noch lässt sie sich auf eine Formel reduzieren, aber sie kann den Spielraum nachvollziehbar konkretisieren. Deshalb wird die Interessenabwägung auch als Methode zur Entscheidungsfindung bezeichnet. Dabei tasten sich die Planenden über eine dreistufige Abwägung (Ermittlung, Beurteilung und Optimierung der Interessen) schrittweise an eine optimale Lösung heran, welche die verschiedenen Interessen möglichst umfassend berücksichtigt. Dieser Prozess beginnt früh: Die Interessenabwägung dauert grundsätzlich über den gesamten Zeitraum der Planung hinweg – von der ersten informellen Mitwirkung bis zum endgültigen Entscheid.

### Abwägung muss dokumentiert werden

Die Interessenabwägung zwingt die Planerinnen und Planer immer wieder zur Selbstkontrolle und bringt Transparenz in die Überlegungen, die der Planung zu Grunde liegen. Denn eine fehlende Begründung führt oft dazu, dass raumplanerische Entscheide undurchsichtig und anfechtbar erscheinen, selbst wenn sie es nicht sind (siehe Kasten «Überprüfung durch das Bundesgericht», S. 13). Deshalb muss der gesamte Prozess zur Entscheidungsfindung und insbesondere die dabei erfolgende Abwägung der Interessen dokumentiert werden. Diese Dokumentation hat dem Bundesgericht im Fall Uster gefehlt.

### Interessenabwägung erhöht die Akzeptanz

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen gibt es naturgemäss fast immer Nachbarinnen und Nachbarn, die sich an einem Bauvorhaben stören. Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit deren Interessen ist unabdingbar – sonst kommt es zu Beschwerden. Wird die Bevölkerung frühzeitig einbezogen, erhöht sich die Akzeptanz des Vorhabens und Rechtsstreitigkeiten lassen sich unter Umständen vermeiden. Gleichzeitig profitiert das Planungsergebnis, die Qualität des Projekts steigt.

Kommt es doch zu einem Rechtsstreit, ist die Planung dank einer guten Dokumentation nachvollziehbar. Die Planerinnen und Planer verringern dadurch ihr Risiko, nochmals auf Feld 1 zurückgeworfen zu werden. Es zeigt sich: Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen bedingt eine umfassende Interessenabwägung – ohne sie geht es nicht.

### Weiterführende Informationen

#### Methode der Interessenabwägung

Wie werden Interessen abgewogen? Das ABC der Interessenabwägung am Beispiel eines Strassenbauprojekts im Kanton Schwyz: BÜHLMANN LUKAS, Ermitteln, abwägen, bewerten – und richtig interpretieren, in: EspaceSuisse, Inforum 1/2022, S. 14–19.

BLIND SONIA/PERREGAUX CHRISTA, Interessenabwägung, Chance für eine zweckmässige und haushälterische Bodennutzung, in: EspaceSuisse, Raum & Umwelt 1/2020.

KISSLING SAMUEL, Der Bericht zur Nutzungsplanung, Die Chance für Transparenz und fundierte Planung, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN) 4/2018).

TSCHANNEN PIERRE, Art. 3, in: AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.): Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich/Basel/Genf 2019.

TSCHANNEN PIERRE, Interessenabwägung bei raumwirksamen Vorhaben, in: Vereinigung für Umweltrecht VUR, URP/DEP 2/2018, S. 111 ff.

### Das Urteil im Wortlaut

Urteil BGer 1C\_328/2020 vom 22.3.2022 (Uster ZH) in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 6233.

Postwachstum

# «Die Anderen gibt es jetzt nicht mehr, wir sind auch die Anderen»

Raumplanung schaut in die Zukunft. Was bisher vielleicht funktionierte, stösst nun an Grenzen. Es braucht neue Ansätze und neue Lösungen, um dem Klimawandel, dem Artensterben oder der Energieknappheit entgegenzuwirken. Wir befinden uns in einem Transformationsprozess. Uferloses wirtschaftliches Wachstum wird immer mehr in Frage gestellt. Auch die Raumplanung beteiligt sich an dieser Debatte. So befassen sich bei der deutschen Akademie für Raumentwicklung (ARL) mehrere Arbeitsgruppen mit dem Thema Postwachstum und mit der grossen Transformation. Dr. Martina Hülz von der ARL hat den Überblick. Sie unterstützt und koordiniert die Forschungsarbeiten im Bereich «Wirtschaft und Mobilität».

## Zur Gesprächspartnerin

**Martina Hülz** (\*1976), Dr., studierte Geografie, Soziologie und Städtebau in Berlin, Bonn und Southampton; im Anschluss forschte und lehrte sie an den Universitäten Dortmund, Duisburg-Essen und Luxemburg; Themenbereiche: Periurbanisierung, räumliche Lernprozesse, Wissensökonomie und Wissens- und Technologietransfer; 2009 Promotion an der Universität Luxemburg («Doctorat en Géographie»); 2010–2012 Projektleiterin bei der RegioNord Consulting GmbH; seit 2012 Leiterin des Referats «Wirtschaft und Mobilität» in der Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL). Foto: zvg



## Martina Hülz, wo sehen Sie die Raumplanung innerhalb der aktuellen Diskussion über das Postwachstum?

Die Raumplanung setzt sich schon sehr lange mit den Grenzen des Wachstums und mit Fragen zur Nachhaltigkeit auseinander, sei es der Umgang mit unseren Ressourcen oder das Thema Versiegelung und Flächenverbrauch. Dabei ist die Raumplanung

«Die Konzepte, Modelle und Instrumente der Raumplanung orientieren sich nach wie vor am traditionellen Wachstumsdenken.»

sektorübergreifend unterwegs und fokussiert nicht auf einzelne Elemente oder sektorale Aspekte. Aber die Konzepte, Modelle und Instrumente der Raumplanung orientieren sich nach wie vor am traditionellen Wachstumsdenken. Entsprechend basieren die Indikatoren, zum Beispiel für regionale Leitbilder, weiterhin auf der Annahme, dass quantitatives Wachstum ein wichtiger Motor für positive Entwicklung ist.

## Kann die Raumplanung unter diesen Umständen die Aufgabe, einen Perspektivenwechsel hin zum Postwachstum zu begleiten, überhaupt leisten?

Auf jeden Fall. Es passiert gegenwärtig viel in räumlicher Hinsicht und in der Planung. Es existieren bereits viele Alternativen



Lokal produziert für die Bevölkerung vor Ort: Die Markthalle in Glarus bietet den geeigneten Treffpunkt. Foto: David Steiner, EspaceSuisse

zum traditionellen Wachstumsdenken, und das nicht einzig auf einer wissenschaftlich konzeptionellen Ebene, sondern auch in der Praxis, im Quartier, in der Region. Die Aufgabe der Raumplanung ist es, diese guten Beispiele wie Schätze zu heben und aufzuzeigen, dass wir uns nicht immer nur an den gängigen Wachstumsidealen orientieren müssen. Auch wenn bei solchen Projekten nicht immer Postwachstum draufsteht, zeigen sie, wie und wo die Raumplanung ansetzen kann.

#### Und wo könnte sie konkret ansetzen? Haben Sie Beispiele?

In Freiburg im Breisgau beispielsweise soll ein neuer, besonders nachhaltiger und grüner Stadtteil gebaut werden. Da wollen wir genauer hinschauen, also fragen, ob alternative Wohlstandskonzepte in die Planung überhaupt einfließen, und wenn ja, wie. Dann geht es auch um Leerstände in der Innenstadt und wie diese beispielsweise mit einer Zwischennutzung aufgefangen werden können. Manchmal ist es dabei zielführender, nicht von Postwachstumsökonomie zu sprechen, da dies die Leute verschrecken kann oder nicht verstanden wird. Aber ganz oft steckt viel davon in Projekten drin, auch in kleinen Initiativen wie beispielsweise einem Nachbarschaftscafé, wo Essen mit Bildungsarbeit, Teilhabe und Aktivierung verbunden ist. Das sind Schritte der Transformation.

#### Wo und unter welchen Voraussetzungen entstehen solche beispielhafte Projekte mit einem neuen Wohlstandsverständnis?

So traurig es ist – es sind oft Missstände oder Krisen, die neue Ideen hervorbringen, aber auch die Erkenntnis, dass unser Wirtschaftssystem, mit immer mehr von allem, uns nicht wirklich das «gute Leben» verschafft. Wir befinden uns in vielen Bereichen in einer Wachstumsabhängigkeit und marktwirtschaftlichen Effizienzlogik. Das betrifft zum Beispiel den Arbeitsmarkt, die Krankenversorgung oder die Kapital- und Finanzmärkte.

Gerade das Gesundheitswesen führt vor Augen, dass allein marktwirtschaftliche Logiken hier falsche Anreize setzen. Aber auch soziale Ungerechtigkeiten und ökologische Probleme stehen damit im Zusammenhang. Viele Folgekosten werden zudem in dieser Rechnung nicht berücksichtigt. Das alles wirft Fragen auf. Will ich so leben? Ist es das, was mein Leben lebenswert macht? Das weckt auch die Bereitschaft, es anders zu machen, sich auf Alternativen einzulassen.

#### Zum Beispiel darauf, Verzicht zu üben?!

Beim Postwachstum geht es ja nicht notwendigerweise um Verzicht und Schrumpfung, sondern um die Einsicht, dass für Wohlstand und Wohlergehen nicht grundsätzlich materielles Wachstum nötig ist. Es geht vielmehr darum, wirtschaftliche Prozesse an den Bedürfnissen von Mensch und Natur auszurichten. Das ist der grosse Hebel, der aktiv genutzt werden sollte. Ein solches wirtschaftliches Verständnis führt zu suffizienzorientiertem Konsum, aber zugleich bietet es mehr Zeit und

«Es geht darum, wirtschaftliche Prozesse an den Bedürfnissen von Mensch und Natur auszurichten.»

Wohlstand immaterieller Art, zum Beispiel durch alternative Arbeitszeitmodelle, die mehr Achtsamkeit und ein gutes, besseres Miteinander erzeugen, aber auch zu mehr Gesundheit und Lebensqualität durch intakte Ökosysteme. Das wiederum kann andere – stetig steigende – gesellschaftliche Kosten senken. Es geht um diesen Perspektivenwechsel, der Möglichkeiten aufzeigt, ein gutes Leben zu führen, ohne immer mehr konsumieren oder wachsen zu wollen. Das gilt zumindest in vielen Gegenden des globalen Nordens.

### Heisst das, Suffizienz wird für uns hier in Westeuropa zu einer Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung?

Absolut. Es sind ja auch genau diese Themen, die während der Corona-Krise an Bedeutung gewonnen haben: Care-Arbeit, Tauschbörsen, Nachbarschaft usw. Die Menschen besinnen sich auf den Wert der Solidarität und der Menschlichkeit und auf den Wert, mehr Freizeit zu haben. Es wurde Urlaub vor Ort gemacht, anstatt mit dem Flugzeug irgendwohin zu fliegen. Die bekannte Normalität wurde in einer ganz neuen Intensität in Frage gestellt, das geschah nicht nur individuell, sondern auch vor dem Hintergrund der globalen Entwicklung. Das ist eine sehr politische Debatte, die gerade auch für die Raumplanung wichtig ist.

### In der Politik ist das Thema Verzicht nach wie vor ein Tabu. Aber gerade bei der aktuellen Diskussion über eine Energieknappheit im Winter geht es um Sparmassnahmen und Einschränkungen. Auf was müssen wir in Zukunft verzichten, damit eine Postwachstumsökonomie umsetzbar wird?

Schwierige Frage. Aber in einem ersten Schritt geht es darum, Dinge zu hinterfragen und Verhaltensweisen zu ändern. Auch auf der individuellen Ebene. Dass man Strom sparen sollte, ist keine neue Erkenntnis. Aber oftmals muss es eben richtig

«Vieles, das jetzt eingeschränkt werden muss, war ja schon bisher fragwürdig und hatte negative Auswirkungen auf Klima und Natur.»



Veränderung beginnt lokal ...

wehtun, damit sich Verhaltensmuster ändern. Vieles, das jetzt eingeschränkt werden muss, war ja schon bisher fragwürdig und hatte negative Auswirkungen auf Klima und Natur. Jetzt geht es nicht mehr nur darum, zu hinterfragen, wir sind ernsthaft gezwungen, es umzusetzen. Aber es geht auch darum, die Möglichkeit aktiv zu nutzen, um neue umweltschonende Technologien und Entwicklungen schneller und gezielter in die Praxis zu überführen – gerade im Bereich der Energie- und Verkehrswende.

### Aber ist es nicht utopisch, davon auszugehen, dass die Menschen bereit sind zu verzichten? Dass wir uns nicht eher sagen, die anderen sollen verzichten, ich nicht ...

Ja, aber «die Anderen» gibt es jetzt nicht mehr. Wir sind jetzt auch «die Anderen». Das ist der grosse Unterschied. Ich glaube, dass Menschen anpassungsfähig sind. In Hannover, wo ich wohne, gibt es jetzt schon länger kein warmes Wasser

#### Postwachstum ...

... ist ein Sammelbegriff für verschiedene Ansätze, Konzepte und Diskussionen, die sich mit gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen für mehr soziale Gerechtigkeit, ökologische Nachhaltigkeit und Wohlbefinden befassen. Es geht darum, das klassische Wachstumspfad zu überwinden und Alternativen zum grenzenlosen Wachstum aufzuzeigen. Die Raumplanung ist – auf allen Ebenen – besonders gefordert, die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

#### ARL

Die Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft (ARL) mit Sitz im deutschen Hannover ist eine selbstständige und unabhängige raumwissenschaftliche Einrichtung. Über 500 Fachleute aus der Raumwissenschaft und aus der Praxis arbeiten bundesweit in verschiedenen Arbeitsgremien transdisziplinär. Durch den Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis fliessen wichtige Erkenntnisse auch in die Politik und die Planung ein.  
[arl-net.de](http://arl-net.de)



... zum Beispiel mit einer nachhaltigen Siedlungsplanung ...



... wie in Freiburg im Breisgau (D). Fotos: SDG21

mehr in den Duschen der Schwimm- und Freibäder, aber auch in Sport- und Turnhallen, und das ist total okay. Die Menschen meckern nicht herum. Man wird sich plötzlich bewusst, dass die ganze Innenstadt, die Schaufenster oder irgendwelche Denkmäler nachts beleuchtet werden und erschrickt, weil das eigentlich nicht wirklich nötig ist. Wenn man da Einsparungen vornimmt und damit massgeblich den Ressourcenverbrauch reduziert, nimmt das Wohlbefinden der Menschen ja nicht ab. Es handelt sich um eine angemessene Reaktion auf den Klimawandel, die zum Schutz der Biodiversität beiträgt. Genau diese Dinge meine ich. Wir tun vieles, ohne es zu hinterfragen, weil es einfach nichts oder zu wenig gekostet hat und weil es sich aus irgendwelchen Gründen verstetigt hat. Genauso ist es auch mit der Planung und mit der Wirtschaft. Verhaltensänderungen sind ja nicht per se schlecht. Beim 9-Euro-Ticket in Deutschland hat man beispielsweise gesehen, wie viele Menschen plötzlich mit der Bahn gefahren sind. Ich habe auch überzeugte Autofahrer in meinem Umfeld erlebt, die Bahn gefahren sind. Nicht nur, weil es günstig war, sondern auch, weil es so einfach war. Um etwas zu verändern, genügt es oftmals, Alternativen aufzuzeigen und dann zu spüren, wie sich Veränderung anfühlt. Der Mensch sieht und spürt dann, dass die Veränderung gar nicht schlechter ist für ihn, sondern ganz im Gegenteil.

#### **Menschen reagieren also auf Anreize. Braucht es demnach eher Anreize als Verbote, um die Transformation auszulösen?**

Ich glaube, es braucht beides. Es braucht unbedingt Anreize. Aber es braucht auch den politischen Willen und den Mut zu sagen: Wir machen das jetzt nicht mehr wie gehabt, weil wir sonst unsere Lebensgrundlage verspielen. Und das müssen Entscheidungsträger öffentlich machen und in Gesetzgebun-

«Es braucht den politischen Willen zu sagen: Wir machen das jetzt nicht mehr wie gehabt.»

gen, Leitbildern und so weiter festlegen. Und um wiederum den Bogen zur Raumplanung zu schlagen: Ich glaube, dass wir diese Entscheidungsträger aktiv unterstützen müssen und ihnen verschiedene Möglichkeiten aufzeigen können. Und dass kurzfristige Einschränkungen nicht automatisch mit einem un-guten Gefühl verbunden sein müssen, sondern dass sie langfristig zu Verbesserungen führen.

#### **Und was heisst das konkret, beispielsweise bei der Mobilität? Was kann die Raumplanung hier zur notwendigen Veränderung beitragen?**

Na ja, zum Beispiel den Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln so gestalten, dass er zum Lebensalltag der Menschen passt. Das ist in der Stadt einfacher als auf dem Land. Aber auch auf dem Land gibt es Konzepte und Möglichkeiten. Oft werden Innovationen und damit grundsätzliche Veränderungen durch das Festhalten am Alten verhindert, mit Subventionen oder auch mit dem Argument, dass Arbeitsplätze erhalten werden müssen. Wichtig ist schlussendlich, dass die Menschen mobil sein können und Zugang zu einer bezahlbaren, umweltgerechten Mobilität haben.

### In der Stadt ist vieles einfacher, gerade in Bezug auf die Mobilität. Besteht die Gefahr, dass da ein Stadt-Land-Graben aufgeht? Oder gibt es auch gute Beispiele auf dem Land?

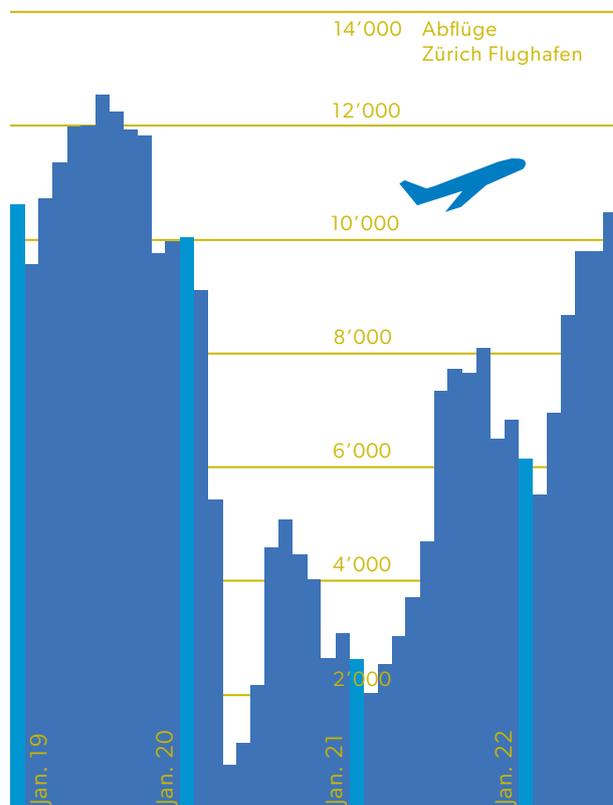
Ich denke schon, dass es auch gute Beispiele auf dem Land gibt. Dort sind andere Mechanismen erkennbar. Zudem gibt es ja in Deutschland – und auch in der Schweiz – den richtig abgehängten ländlichen Raum nicht wirklich. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist grundsätzlich überall vorhanden, in der Schweiz noch mehr als in Deutschland. Gerade Corona hat gezeigt, dass es durchaus auch positive Seiten hat, im ländlichen Raum zu wohnen. Die Immobilienpreise sind niedriger, die Verfügbarkeiten höher. Durch Corona wurden auch Möglichkeiten der Digitalisierung stärker genutzt, die vorher so gar nicht denkbar waren. Der Verkehr kann reduziert werden, da Homeoffice für viele eine Option ist, und davon haben die ländlichen Räume profitiert und können weiter profitieren. Diese Entwicklung hat gezeigt, dass eben oft doch viel mehr möglich ist, als Skeptiker uns glauben machen wollen. Schlussendlich geht es nicht darum, die Stadt gegen das Land auszuspielen oder umgekehrt.

### In der Schweiz soll in den nächsten Jahren das Raumkonzept überarbeitet werden. Eigentlich müssten wir jetzt das Bild einer postwachstums kompatiblen Schweiz zeichnen. Auf was müssten wir aus Ihrer Sicht dabei besonders achten?

(lacht) Oh, das ist eine schwierige Frage.

#### Ja, aber auch eine Chance für Sie.

Also gut – beim Flächensparen ist die Schweiz ja schon mal besser unterwegs als Deutschland. Da ist sicher angesagt, das Erreichte weiterzuführen. Dann denke ich, es geht in erster Linie darum, die bislang eher wissenschaftlichen Sphären oder auch aktivistischen Bewegungen mit der Alltagswelt und der Planungspraxis zu verbinden. Darin besteht eine grosse Herausforderung. Solange Wachstum, der Neubau von Gebäuden oder der Ausbau von Verkehrsflächen als positive Entwicklung und als notwendig gesehen werden und sich das in den Raumkonzepten niederschlägt und politisch auch vorangetrieben wird, wird es keine postwachstumsorientierte Raumentwicklung geben. Es braucht daher Menschen, die Gehör finden und die Debatten lancieren können, vor allem auch ausserhalb der Wissenschaft. Es braucht in Politik und Planung Leitfiguren, welche die Menschen erreichen. Angesichts der aktuellen Geschehnisse auf klimatischer und gesellschaftlicher Ebene sollte das ja eigentlich nicht so schwierig sein.



Gute Vorsätze adieu: Es wird wieder fast so viel geflogen wie vor Corona.  
Quelle: flughafen-zuerich.ch; Infografik: Kaspar Allenbach, EspaceSuisse

### Und was bedeutet das konkret für das künftige Raumkonzept Schweiz?

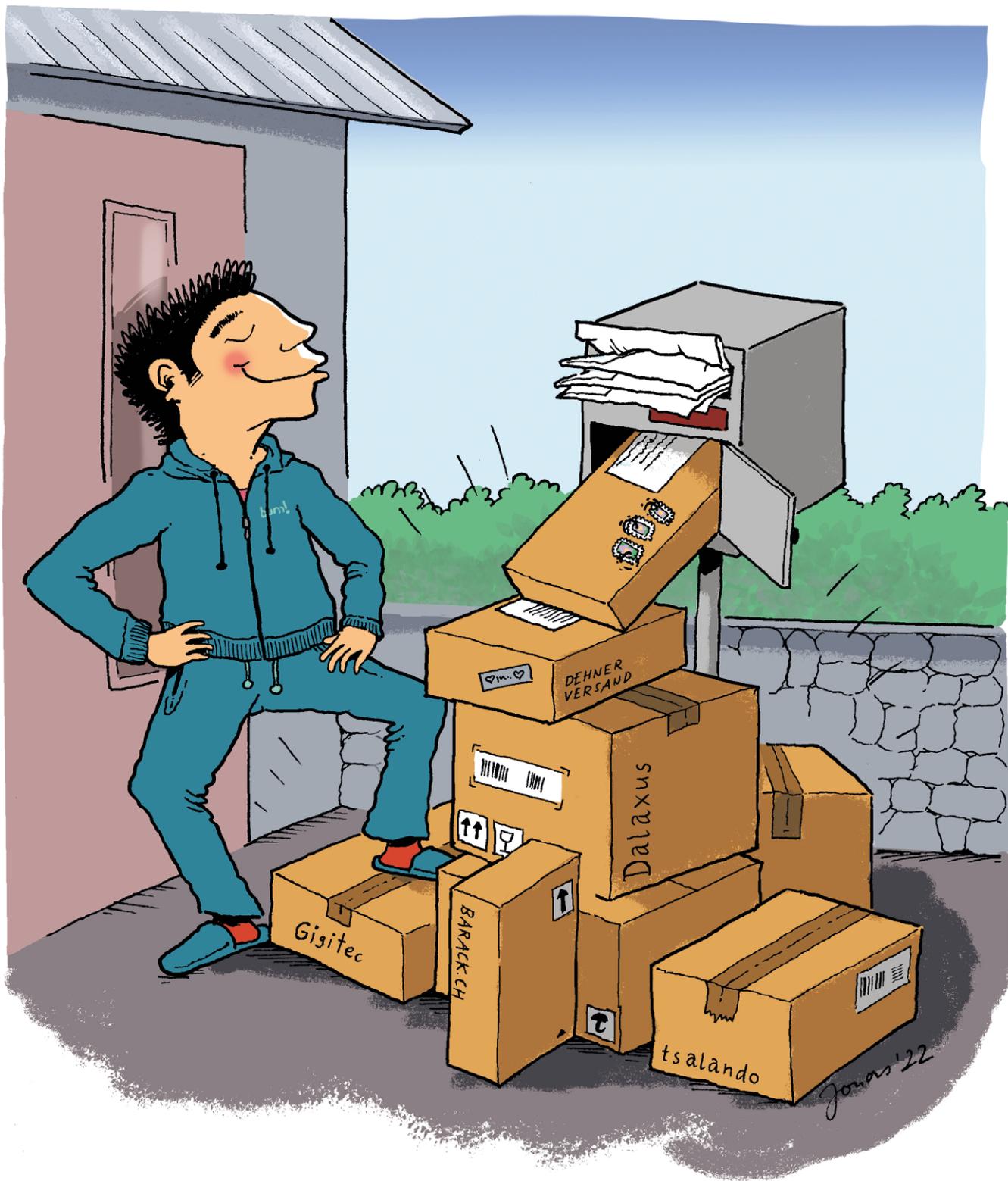
Schluss mit Versiegelung, mehr Grün, mehr alternative Wohnformen und flexible Architektur sind ganz wichtig, auch die Auswahl der Materialien. Und dann Räume planen, die Gemeinschaft und das Gemeinschaftliche fördern. Das heisst auch: gemeinschaftliche Plätze in Quartieren, die Begegnungen ermöglichen und die Menschen in den Mittelpunkt stellen. Auch wenn sich vieles noch nicht etabliert hat, ist das Wissen heute schon teilweise vorhanden. Das schlägt sich im Idealfall dann auch in den räumlichen Leitbildern nieder und macht andere Indikatoren und Zielvorstellungen bedeutsam. Ganz wichtig ist, dass wir uns den Herausforderungen stellen, welche die aktuellen Krisen mit sich bringen. Dass wir diesen Druck nutzen, um nicht wieder alles genauso zu machen wie vorher, sondern dass wir es anders und besser machen.

Interview:

Damian Jerjen, Direktor EspaceSuisse

## Vorankündigung Jahreskongress 2023

Am 29. Juni 2023 diskutieren wir am Jahreskongress in Solothurn über die «**Raumplanung und die Grenzen des Wachstums**». Mehr dazu in der Agenda, S. 43.



Die tatsächliche Bedeutung des Begriffs Postwachstum ist noch nicht überall angekommen.



Das Einkaufszentrum Esplanade in Pruntrut JU fügt sich trotz seiner imposanten Dimensionen gut in das Stadtbild ein und schafft einen öffentlichen Platz. Foto: zonederencontre.ch, mobilité piétonne suisse

[Jetzt auf densipedia.ch](https://densipedia.ch)

# Ein Einkaufszentrum beschert Pruntrut einen öffentlichen Platz

**Alain Beuret**

Architekt und Raumplaner, EspaceSuisse

Das Zentrum Esplanade steht auf einer ehemaligen städtischen Brache im Herzen der jurassischen Stadt Pruntrut, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt ist. Neben Geschäften befinden sich im Neubau auch Büros und Wohnungen. Eine gelungene Zusammenarbeit aller Beteiligten, die mit ihrem pragmatischen Vorgehen den Handlungsspielraum nutzten, ermöglichte das Projekt.



Das Zentrum Esplanade liegt im Herzen der Kleinstadt Pruntrut, direkt gegenüber von einem anderen Grossverteiler und in der Nähe von Ladengeschäften. Dieses strategisch wichtige Gebiet zwischen der Altstadt und dem Bahnhof lag lange Zeit brach. Heute ist es mit mehreren Supermärkten, kleinen Läden, einem Café, einem Fitnessstudio, einer Arztpraxis, Büros und rund 20 Wohnungen dicht bebaut; die Nutzung ist gemischt. Durch den Neubau wurden zudem die ehemaligen Räumlichkeiten des grössten Supermarkts in unmittelbarer Nähe frei. Künftig werden sie Platz für ein Gesundheitszentrum mit 45 neuen Alterswohnungen bieten. Der entsprechende Son-

dernutzungsplan, beschlossen 2021, sieht auch die Erweiterung des benachbarten Parks Les Bannelats vor.

## Eine Win-win-Lösung

Die Gemeinde spielte eine aktive Rolle bei der Entwicklung des Projekts für das neue Einkaufszentrum. Sie handelte mit dem Projektentwickler einen neuen öffentlichen Platz aus, bestehend aus je einem Teil des Privatgrundstücks und der alten Strasse. Zusammen bilden sie eine neue Begegnungszone (20 km/h). Ausserdem einigte man sich darauf, der Bevölkerung sowie Besucherinnen und Besuchern der Altstadt rund



Zwischen der Esplanade (links) und der ehemaligen Migros (rechts) fliesst der Bach Bacavoine. Die neu geschaffenen Treppenstufen ermöglichen es der Bevölkerung, am Ufer zu sitzen – mit den Füßen im Wasser.  
Foto: Sonia Veckmans



Quelle: geo.jura.ch

um die Uhr den freien Zugang zur privaten Tiefgarage zu ermöglichen. In der Folge liess sich die Anzahl der Parkplätze in der historischen Altstadt reduzieren: Sie verwandelt sich allmählich in eine Begegnungszone.

Im Gegenzug erhielt der Bauherr die Erlaubnis, dichter zu bauen, als es die kommunale Bauordnung ursprünglich vorsah. Zudem konnte die Bauherrschaft die Tiefgarage unter dem öffentlichen Grund erweitern, so dass auf ein zweites Untergeschoss verzichtet werden konnte. Einen Nachteil hat das Parkhaus allerdings: Auf der darüberliegenden weitläufigen Esplanade können keine Bäume angepflanzt werden. Entstanden ist ein Platz, der vom Asphalt dominiert wird.

Die Bevölkerung stimmte der Erhöhung der Nutzungsziffer deutlich zu. Die Gemeinde nutzte daraufhin die Ausarbeitung des Sondernutzungsplans, um die Ufer des kanalisiertes Bachs im Norden des Platzes neu zu gestalten. Über Treppenstufen hat die Bevölkerung nun einen Zugang zum Wasser.

### Die Suche nach Kompromissen

Das erste Projekt für das Einkaufszentrum stammt aus dem Jahr 2008 und hätte sich schlecht in die vorhandene Umgebung integriert. Eine breite Auskragung des Gebäudes ragte in den öffentlichen Raum hinein und verdeckte den charakteristischen Blick auf die Altstadt. Für den Zugang zur Tiefgarage wäre zudem der Bau eines Tunnels unter der Kantonsstrasse mit Zufahrtsrampen entlang des Friedhofs, der sich entlang einer denkmalgeschützten Kirche erstreckt, erforderlich gewesen. Um diese Schwierigkeiten zu umgehen, musste eine einfachere und kompaktere Lösung gefunden werden, doch die

Grundstücksfläche reichte dafür nicht aus. Die Situation schien festgefahren, das Projekt stand auf der Kippe.

Der Kanton und die Gemeinde schlugen daraufhin vor, das Grundstück zu erweitern und zwei alte Reihenhäuser einzubeziehen, die auf benachbarten Parzellen in einer Ecke des Häuserblocks standen. Diese beiden Häuser befanden sich zwar im ISOS-Perimeter, doch das kantonale Amt für Kultur genehmigte ihren Abriss mit der Begründung, dass sie keine wichtige Rolle für das Ortsbild spielten. Es handle sich vielmehr um Relikte. Dieser Abbruch ermöglichte eine bessere Gesamtlösung mit einer passenden Einbettung des Projekts in die bestehende Umgebung.

Mit der Realisierung des Zentrums Esplanade wurde eine ehemalige städtische Brache in einen sehr dichten und lebendigen Ort im Stadtzentrum verwandelt. Das Zentrum bietet neue Läden, Büros und Wohnungen, aber auch einen Platz für die Bevölkerung und einen öffentlichen Zugang zum Wasser. Die Gemeinde, der Kanton und der Bauherr verstanden es, miteinander zu verhandeln, die verfügbaren Spielräume zu nutzen und so das Projekt zu optimieren.

### densipedia.ch

Möchten Sie mehr über das Projekt Esplanade in Pruntrut erfahren? Auf der Plattform für Innenentwicklung ist es im Detail beschrieben. Weitere gelungene Beispiele der Innenentwicklung können Sie auf [densipedia.ch](https://densipedia.ch) entdecken.

Zweitwohnungen

# Kein Wohnraum mehr für Einheimische?

Norbert Russi

Architekt und Raumplaner, EspaceSuisse

In touristisch geprägten Regionen ist es für Einheimische immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden. Noch schwieriger ist es, saisonalen Fachkräften der örtlichen Betriebe Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Einer der Hauptgründe: Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt die Umnutzung bestehender altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen. Die Gemeinden stehen deshalb mehr und mehr unter Druck. Allerdings existieren durchaus Instrumente, um den Zweitwohnungsmarkt besser zu steuern.



Sils GR hat einen Planungsstopp erlassen, um Lösungen für eine bessere Regulierung des Zweitwohnungsmarkts zu finden. Foto: Markus Hägi

Als die Schweizer Stimmbevölkerung am 11. März 2012 die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» annahm, waren die Erwartungen hoch: Die Zweitwohnungsinitiative sollte nicht nur die Zersiedlung bekämpfen, sondern auch der Entvölkerung von Ortzentren in touristischen Gemeinden entgegenwirken. Das Zweitwohnungsgesetz, um das in der Folge politisch hart gerungen wurde, sollte ab 2016 dafür sorgen, dass diese Ziele erreicht werden.

Zehn Jahre nach der Abstimmung stellt sich folgende Frage: Sind diese Ziele im Zweitwohnungsgesetz (ZWG) verankert und letztendlich umgesetzt worden? Neue Zweitwohnungen in Neubauten sind in Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungsanteil – abgesehen von Ausnahmen – nicht mehr möglich. Das ZWG sieht aber vor, dass Wohnungen, die bei Annahme der Initiative bereits bestanden – also als sogenannte altrechtlich gelten –, in ihrer Nutzung frei sind (siehe Kasten «Altrechtliche Wohnungen (Artikel 11 ZWG)», S. 28). Diese Lücke macht sich die Bau- und Immobilienbranche zunutze und akquiriert im grossen Stil Liegenschaften, die von der einheimischen Bevölkerung preisgegeben werden.

### Wohnraum für Einheimische unter Druck

Durch die gestiegene Nachfrage nach altrechtlichen Wohnungen sind deren Preise insbesondere in Gemeinden touristisch geprägter Regionen stark angestiegen. Für die einheimische Bevölkerung ist bezahlbarer Wohnraum rar geworden. Die zunehmende Umnutzung altrechtlicher Wohnungen führt zu einer weiteren Entleerung der vielerorts bereits bedrohten

Dorfkerne. Ziehen die Einheimischen vom Zentrum weg, folgen auch bald die Geschäfte und Restaurants. Ein Teufelskreis. In Gemeinden mit Wachstum und entsprechenden Baulandreserven werden allenfalls neue Wohnungen am Dorfrand gebaut. Allerdings mit zusätzlich negativen Folgen: dem sogenannten Donut-Effekt. Der Dorfkern wird entleert und im Ring rund um das Dorf entstehen neue Bauten. Aus raumplanerischer Sicht ist dies problematisch. Vielerorts bleiben aber die Investitionen in den Erstwohnungsbau ganz aus, auch weil es an verfügbaren Flächen fehlt. Mietwohnungen werden dadurch rar und teuer. Im schlimmsten Fall führt dies zur Abwanderung der Bevölkerung.

### Denkpause – Gemeinde erlässt Planungszone

So auch in der Engadiner Gemeinde Sils. Um die Situation zu analysieren und geeignete Massnahmen zu treffen, erliess die Exekutive Anfang 2022 eine Planungszone, wie sie das Raumplanungsgesetz vorsieht (Art. 27 RPG), um die Situation zu analysieren und geeignete Massnahmen zu treffen. Ziel war und ist es, bezahlbaren Wohnraum für Einheimische sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lokaler Betriebe zu schaffen. Das Dorfzentrum von Sils soll ein attraktives und belebtes Siedlungszentrum bleiben. Mit der Planungszone hat die Gemeinde nun bis zu fünf Jahre Zeit, im Dialog mit der Bevölkerung nach Lösungen zu suchen (siehe auch Rubrik «Sie fragen – Wir antworten» zum Thema Planungszone, S. 41). Doch welche Instrumente stehen der Gemeinde zur Verfügung, um die Entwicklung aktiv lenken zu können?



Ein typisches Beispiel für den Donut-Effekt: Das heute touristisch geprägte Dorf Obergesteln VS im Jahre 1949 ...

Foto: Werner Friedli, CC BY-SA 4.0, via Wikimedia Commons



... und Jahrzehnte später: Die Einheimischen sind in umliegende Neubauten gezogen. Die altrechtlichen Wohnungen entsprechen oft nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und dienen daher noch als Zweitwohnungen.

Foto: I, ZorkNika, CC BY-SA 3.0, via Wikimedia Commons

1961

Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex von Moos)

1969

Verfassungsartikel über die Raumplanung (Art. 75 BV)

1972 Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz mit dem Trennungsgrundsatz

Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen zur Raumplanung

### Ein umfassender Werkzeugkasten für die Gemeinden

Um die Entleerung der Dorfzentren zu stoppen, braucht es Anreize oder auch Eingriffe seitens der Gemeinde. Die Werkzeuge hierfür sind bekannt. Bereits 2009 – also noch vor der Abstimmung über die Zweitwohnungsinitiative – mussten sich die Kantone mit der Lenkung des Zweitwohnungsbaus befassen. Die entsprechende Bestimmung im RPG wurde nach Annahme der Initiative in das ZWG aufgenommen – allerdings nicht mehr als Pflicht, sondern als Option: Die Kantone können bei Bedarf im Richtplan Massnahmen festlegen, um eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen sowie die Hotellerie und preisgünstige Erstwohnungen zu fördern, heisst es heute in Artikel 3. Und: «Sie können Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz.» Das ZWG gibt aber auch den Gemeinden direkt die Möglichkeit, bei Missbrauch und unerwünschten Entwicklungen Massnahmen zu ergreifen (Art. 12 ZWG).

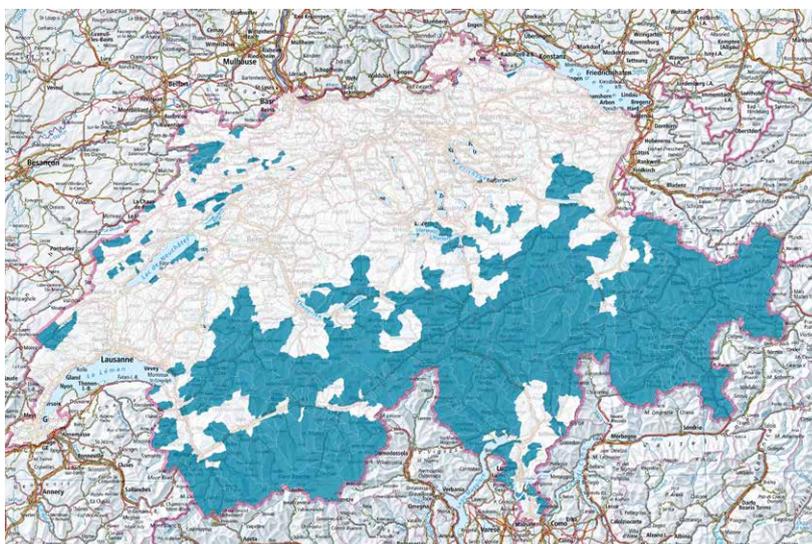
Demnach ist es an den Gemeinden, eine zentrale und aktive Rolle einzunehmen, wenn es um die Lenkung des Zweitwohnungsbaus und um die Erhaltung des Wohnraums für Einheimische und Zuzüger geht. Die damals von den Kantonen erarbeiteten Werkzeugkästen sind grösstenteils in Vergessenheit geraten. Zum einen können die Gemeinden Anreize und Unterstützung anbieten, um den Bau und Unterhalt von Erstwohnungen zu fördern. Zum anderen können sie in ihren Reglementen und Baugesetzen strengere Vorschriften festlegen, die

den Ausverkauf der bestehenden Gebäude regulieren.

### Förderung von Erstwohnungen

Durch die Förderung von bezahlbaren Erstwohnungen können die Gemeinden oder auch Interessengruppen einen aktiven Beitrag zur (Neu-)Belebung der Dorfzentren leisten.

- **Mindestanteil an Erstwohnungen:** Die Ausscheidung von Zonen mit vorgeschriebenem Anteil an Erstwohnungen ist gesetzlich zulässig, wenn sie auf einer kommunalen Gesamtplanung und einer umfassenden Interessenabwägung basiert. Der Weltkurort Zermatt VS hat bereits 2004 ein entsprechendes Gesetz erlassen. Werden neue Wohnungen erstellt, sind mindestens 30 Prozent der Nutzfläche als Erstwohnungen zu nutzen.
- **Höhere Ausnutzung für Erstwohnungen:** Beim Bau von Erstwohnungen generell oder bei einem gewissen Anteil preisgünstiger Wohnungen wird eine höhere Ausnutzung des Grundstücks gewährt. Diese Massnahme ist jedoch in einen übergeordneten Kontext einzubetten, damit die Siedlungsqualität nicht beeinträchtigt wird. So hat erst kürzlich die Gemeinde Vaz/Obervaz GR eine entsprechende Teilrevision des Baugesetzes angenommen.
- **Förderung von reinen Erstwohnungsbauten:** Der Kauf von Erstwohnungen ist finanziell förderbar. Die Wohnbauhilfe des Kantons Wallis unterstützt den Bau oder die Renovation von Erstwohnungen in ländlichen Gemeinden mit bis zu



Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent befinden sich in touristischen Berggebieten. Obergesteln VS zum Beispiel bringt es auf 70 Prozent Zweitwohnungen. Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)



- 25'000 Franken (im Dorfkern bis zu 50'000 Franken).
- **Finanzielle Anreize:** Die Gemeinde oder Interessengemeinschaften können Projekte, die Erstwohnanteile vorsehen, mitfinanzieren. In Pontresina GR setzt sich beispielsweise der Verein Anna Florin dafür ein, dass Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und für die Arbeitskräfte im Tourismus zur Verfügung steht.
  - **Förderung oder Schaffung von bezahlbaren Erstwohnungen:** Die Gemeinde tritt aktiv als Bauherrin auf oder stellt gemeindeeigenen Boden im Baurecht und mit bestimmten Auflagen zur Verfügung. Die Gemeinde La Punt GR hat im kommunalen Baugesetz festgehalten, dass eine aktive Bodenpolitik und die Erstellung von Erstwohnungen als Gemeindeaufgabe gelten (siehe auch den Artikel «Zum Beispiel», S. 32).

### Lenkungsmaßnahmen

Die Gemeinde belastet Zweitwohnungen mit einer Lenkungsabgabe oder trifft Massnahmen, die die Hortung von Bauland in den Siedlungszentren entgegenwirken.

- **Lenkungsabgaben:** Die Gemeinde kann für Zweitwohnungen Lenkungsabgaben (Steuern, Taxen) bestimmen, die für eine bessere Auslastung von Zweitwohnungen sorgen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass eine wiederkehrende Abgabe einen weit nachhaltigeren Effekt auf die Auslastung hat als eine einmalige Steuer beim Bau beziehungsweise Verkauf einer Zweitwohnung. Die Erträge dieser Abgaben sind in der Regel zweckgebunden und dienen zur Finanzierung örtlicher Infrastrukturprojekte.
- **Vertragliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen (Art. 15a RPG):** Die Gemeinde setzt eine Frist zur Überbauung unbebauter Grundstücke (Baulandmobilisierung), verbunden mit einem Kaufrecht der Gemeinde. Dies verhindert die Hortung von Bauland und schafft neuen Wohnraum im Zentrum.
- **Entwicklungsperimeter:** Eine Walliser Gemeinde kann bei einem öffentliche Interesse einen Sondernutzungsplan bezeichnen. Dieser definiert einen Entwicklungsperimeter, um bestehende Bauten zu erneuern oder eine Gebäudegruppe zu restrukturieren (Art. 12a kRPG). Die Gemeinde hat ein Entignungsrecht für die bezeichneten Flächen. Es kann auch

an Dritte übertragen werden. So will zum Beispiel Ausserberg VS im Revisionsentwurf ihrer Zonennutzungsplanung einen Entwicklungsperimeter im historischen Zentrum festlegen. Ziel ist, ein Quartier neu zu beleben, dessen Entwicklung durch komplizierte Eigentumsverhältnisse blockiert ist.

### Zusätzliche gesetzliche Einschränkungen von Zweitwohnungen

Die Gemeinde kann den im ZWG gegebenen Spielraum zur Einschränkung von unerwünschten Wirkungen nutzen (Art. 3 und 12 ZWG):

- **Verschärfung der Erstwohnungspflicht:** Die Gemeinde kann eine zeitlich befristete Erstwohnungspflicht (i. d. R. mindestens 20 Jahre) für altrechtliche Wohnungen bestimmen, die nur von Ortsansässigen bewohnt werden dürfen. Die Gemeinde Zuoz GR hat in ihrem kommunalen Zweitwohnungsgesetz über bestimmte Siedlungen eine kommunale Erstwohnungsverpflichtung, beschränkt auf 25 Jahre, erlassen.
- **Verbot von Umnutzungen:** Hotelbetriebe, die bereits vor dem 11. März 2012 bestanden, dürfen unter bestimmten Voraussetzungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Die Gemeinde kann solche Umnutzungen aber explizit als unzulässig erklären. Dies, indem sie spezifische Zonen für Hotelbetriebe bestimmt oder ihre Gesetzesgrundlagen entsprechend anpasst, wie dies die Gemeinde Pontresina GR in ihrem kommunalen Zweitwohnungsgesetz getan hat.
- **Bau von Zweitwohnungen in geschützten Bauten ausschliessen:** Eine Gemeinde, die durch den Umbau von ortsbildprägenden Bauten unter Druck gerät, kann den Bau von Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Gebäuden ausschliessen (Art. 9. ZWG, siehe Kasten «Neue Wohnungen in geschützten Bauten», S. 29). Dies, indem sie über die Ortsplanung und die kommunalen Gesetze ausschliesslich Umbauvorhaben im Bereich von Erstwohnungen zulässt, wie zum Beispiel Valsot GR.
- **Kontingentierung von Zweitwohnungen:** Eine Gemeinde, deren Zweitwohnungsanteil noch nicht 20 Prozent erreicht hat, kann eine Kontingentierung von Zweitwohnungsbauten

## Lex Koller (Anpassung der Lex Friedrich): u. a. Kontingentierung des Erwerbs von Ferienwohnungen

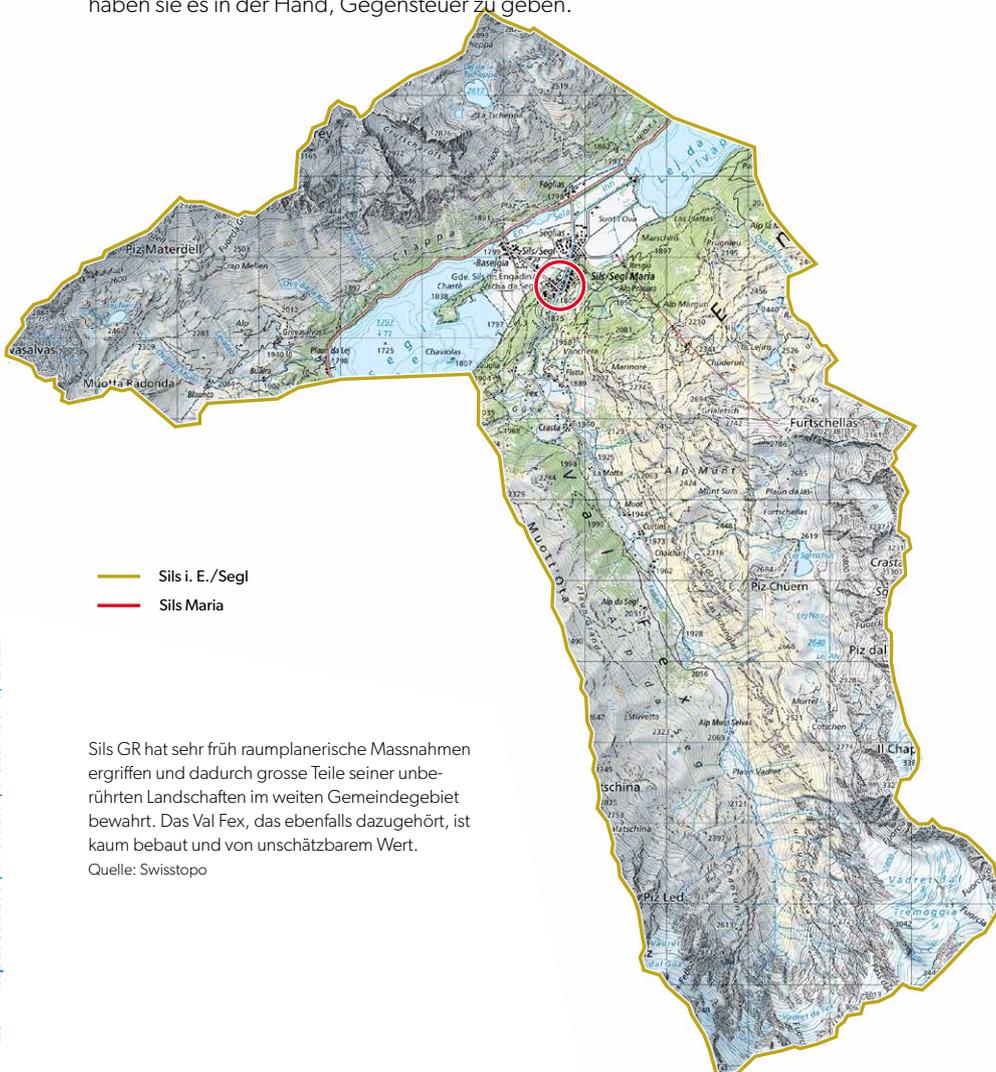
bestimmen.

### Kantone und Gemeinden sind gefordert

Die Kantone und insbesondere die Gemeinden haben das Rüstzeug und den Handlungsspielraum, bei ungewünschten Entwicklungen auf dem (Zweit-)Wohnungsmarkt einzugreifen und dafür zu sorgen, dass sich ihre Dorfzentren nicht entvölkern. Viele Instrumente sind seit Langem legitimiert und bekannt. Diese auch einzusetzen, bedingt in erster Linie den politischen Willen. Denn: Massnahmen, die ins Eigentum eingreifen, sind schwierig umzusetzen, brauchen Mut und einen langen Atem. Wird die Bevölkerung frühzeitig in den Prozess eingebunden, erhöht dies die Akzeptanz. Dies und eine solide Basis mit einer räumlichen Strategie können eine erfolgreiche Steuerung vereinfachen, die den tatsächlichen Bedürfnissen entspricht. Die Gemeinden sind dem komplexen Zweitwohnungsmarkt also nicht einfach ausgeliefert; mit den aufgeführten Instrumenten haben sie es in der Hand, Gegensteuer zu geben.

### Altrechtliche Wohnungen (Art. 11 ZWG)

Altrechtliche Wohnungen sind Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren. Diese sind frei nutzbar und können nach wie vor als Zweitwohnungen verkauft werden, auch wenn sie heute als Erstwohnungen genutzt werden. Sie können zudem im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut oder wieder aufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen können sie sogar um bis zu 30 % der Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern dabei keine zusätzlichen Wohnungen entstehen.





## Strukturierte Beherbergungsbetriebe

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent können neue touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen (Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG) und neue Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung (Art. 8 ZWG) bewilligt werden, wenn ein strukturierter Beherbergungsbetrieb bereits besteht oder ein solcher geplant wird:

- Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb muss insbesondere die folgenden Kriterien erfüllen (Art. 4 ZWV; vgl. auch ARE, Zweitwohnungsverordnung, Erläuterungen, Bern 18. November 2015, S. 5);
- hinreichendes Angebot an hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen wie Rezeption, Zimmerdienst und Gemeinschaftseinrichtungen wie Sportanlagen, Restaurants und Spielräume. Zentral ist, dass die Dienste und Infrastruktur angeboten werden und dass sie von den Gästen in Anspruch genommen werden können;
- hotelähnliches Betriebskonzept, das auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen ausgerichtet ist (hotelähnliche Residenzen mit Hotelzimmern und bewirtschafteten Wohnungen oder Ferienresorts wie REKA und Landal);
- einheitliches Management, das mit einem kommerziellen Betrieb und mit seiner Vermarktung sicherstellt, dass die Unterkünfte zu markt- und ortsüblichen Bedingungen dauerhaft – insbesondere auch während der Hauptsaisons – mit dem Ziel angeboten werden, dass sie auch effektiv nachgefragt werden.

Lesen Sie dazu auch den Artikel «Was genau ist ein strukturierter Beherbergungsbetrieb?» vom 12.12.2022 in unserer Web-Rubrik «Im Fokus»:

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Aktuell > Im Fokus

## Neue Wohnungen in geschützten Bauten (Art. 9 ZWG)

In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
- b. eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
- c. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## Nützliche Links und Literatur

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Raumplanung > Siedlungen > Zweitwohnungen

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Raumplanung > Handlungsfelder der Innenentwicklung > Baulandmobilisierung

Dossier des ARE zum Thema Zweitwohnungen mitsamt Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2021 sowie Planungshilfen:

[aren.admin.ch](https://www.aren.admin.ch) > Raumplanung & Entwicklung > Raumplanungsrecht > Zweitwohnungen

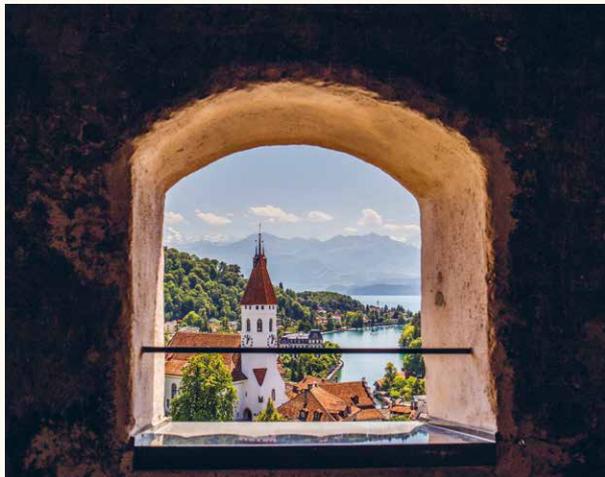
HSLU-Studie «Zehn Jahre Zweitwohnungsinitiative: Was, wenn Regulierungen nicht das halten, was sie versprechen?»

[hub.hslu.ch](https://www.hub.hslu.ch) > Immobilienblog > Artikel vom 3.3.2022

Wirtschaftsforum Graubünden, Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner schaffen, Chur 2022.

[wirtschaftsforum-gr.ch](https://www.wirtschaftsforum-gr.ch)

WOLF STEPHAN/PFAMMATTER ARON, Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV), Bern 2021.



In der Web-Rubrik auf [espacesuisse.ch](https://espacesuisse.ch) finden Sie verschiedene Artikel zu aktuellen Themen rund um Siedlungsentwicklung und Raumplanung.

#### Die Artikel der letzten Monate:

##### «Was genau ist ein strukturierter Beherbergungsbetrieb?»

Barbara Jud, Juristin, EspaceSuisse, erklärt, was laut dem Zweitwohnungsgesetz darunter zu verstehen ist und was nicht. (12.12.2022)

##### «Eine erfolgversprechende Strategie für die (ländlichen) Gemeinden»

Alain Beuret, Architekt und Raumplaner, EspaceSuisse, über die wichtigsten Erkenntnisse aus der nationalen Tagung «Räumliche Entwicklungsstrategien vom 4.11.2022. (8.12.2022)



##### «Klimaschutz versus Naturschutz»

Damian Jerjen, Direktor EspaceSuisse, mit einer Einschätzung zu den Parlamentsentscheiden, welche die Forcierung der Produktion erneuerbarer Energie betreffen. (3.10.2022)

##### «Raum für Wohnen im Alter – auch in Zonen für öffentliche Bauten?»

David Benjamin Fässler, Bauberater, klärt diese Frage und was genau unter «Wohnen im Alter» zu verstehen ist. (29.9.2022)



##### «Räumliches Leitbild für die Gemeinde: steuern statt sich treiben lassen»

Heidi Haag, ehem. Leiterin Siedlungsberatung EspaceSuisse, über die Bedeutung räumlicher Leitbilder und die Gründe, weshalb keine Gemeinde darauf verzichten sollte. (25.8.2022)

##### «Raumentwicklung und Digitalisierung: Wer, wenn nicht wir?»

Florian Inneman, EspaceSuisse, über die Erkenntnisse aus dem Jahreskongress 2022 von EspaceSuisse und welche Folgen daraus zu ziehen sind. (13.7.2022)

##### «Erhebliche Planungsvorteile sind auszugleichen»

Samuel Kissling, Leiter Recht EspaceSuisse, mit einer Einordnung des Bundesgerichtsurteils, wonach auch bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe fällig wird. (30.6.2022)

##### «Vorlage zu RPG 2 in Schiefelage geraten»

Damian Jerjen, Direktor EspaceSuisse, und Samuel Kissling, Leiter Recht EspaceSuisse, mit einer vorläufigen Bilanz der laufenden parlamentarischen Debatte über die RPG 2-Revision. (28.6.2022)

Die Artikel erscheinen in der jeweiligen Originalsprache. Sie ergänzen das bisherige Informationsangebot von EspaceSuisse. Auch Sie können Gastbeiträge zur Web-Rubrik «Im Fokus» beisteuern. Die Spielregeln finden Sie auf der Website: [espacesuisse.ch](https://espacesuisse.ch) > Aktuell > Im Fokus



## Aus der Geschäftsstelle

### Neu bei EspaceSuisse



**Patrik Kummer**

Administration, Veranstaltungen,  
Kommunikation  
(seit August 2022)

Schon während meiner langjährigen Arbeit in einer entwicklungspolitischen Stiftung wurde das Thema Klimawandel immer dringlicher. Auch für EspaceSuisse ist dieser Aspekt in der Raumplanung wichtig. Ich freue mich, mithelfen zu können, auf dieses wichtige Thema in unseren Weiterbildungen und Publikationen aufmerksam zu machen.

### Internationaler Tag des Bodens

Der 5. Dezember ist ganz dem Boden gewidmet. Im Fokus stehen die Böden in den Siedlungen unter dem Motto «Bodenständig. Lebensqualität von Stadt und Dorf». Denn der Boden ist die Grundlage für alles. Zum internationalen Tag des Bodens hat sich EspaceSuisse mit anderen Organisationen sowie dem Bundesamt für Umwelt zusammengetan, um mit Videobotschaften die Aufmerksamkeit auf den Boden und die Bodenqualität zu lenken. Schauen Sie rein, was EspaceSuisse-Direktor Damian Jerjen am liebsten am Boden mag:



[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Aktuell > News «Internationaler Tag des Bodens 2022» vom 1.12.2022

## Zu vermieten

### Suchen Sie einen Raum für Ihre Sitzungen in Bern? In der Nähe von Bahnhof und Aare?

EspaceSuisse vermietet ab sofort ein Sitzungszimmer an der Geschäftsstelle am Sulgenrain 20 in 3007 Bern.

Die Vorzüge:

- grosses Sitzungszimmer (97 m<sup>2</sup>) für bis zu 35 Personen
- unterteilbar und deshalb auch für kleine Gruppen geeignet
- 10 Gehminuten vom Bahnhof Bern, erreichbar mit Tram und Bus
- Beamer und Annehmlichkeiten wie Kaffeemaschine vorhanden
- Preis nach Absprache

Weitere Informationen:

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Sitzungszimmer

031 380 76 76

info@espacesuisse.ch



Foto: Patrik Kummer, EspaceSuisse

Zum Beispiel

# Laufenburg AG: Reines Investitionskonzept oder aktive Bodenpolitik?

Florian Inneman

Geograf und Raumplaner, EspaceSuisse

Am Anfang standen sanierungsbedürftige Liegenschaften in der Laufenburger Altstadt. Dann lancierte der Stadtrat das Investitionskonzept Altstadt und die Gemeindeversammlung sprach einen Kredit in der Höhe von 20 Millionen Franken, damit die Gemeinde Liegenschaften kaufen, sanieren oder auch neu bauen kann. Nun, rund 10 Millionen Franken später, sind erste Effekte sichtbar: Ein Einblick in das mutige Projekt von Laufenburg im Fricktal.



Ein Blick über den Rhein auf die Laufenburger Altstadt, die – wen wundert's – im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt ist. Alle Fotos: Florian Inneman, EspaceSuisse



Es lärmt im Hintergrund, am Boden liegen Kabel herum. Man muss gut aufpassen, wo man hintritt. Ein Bauarbeiter huscht vorbei. Die Deckenkonstruktion wirkt arg sanierungsbedürftig, die eine oder andere Wand ist mässig stabil und auch der Boden verträgt mehr als nur eine Auffrischung – dies ist auch für einen Laien deutlich sichtbar. Wir befinden uns in der am Marktplatz gelegenen Liegenschaft Adler, mitten in der Laufenburger Altstadt. Das markante Gebäude dominiert den ganzen Platz. Entsprechend einschneidend ist das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft.

Grund des Besuchs: Hier investiert und baut die Stadt Laufenburg. Grundlage hierfür ist das sogenannte Investitionskonzept Altstadt – eine unscheinbare Bezeichnung für eine

## Hier investiert und baut die Stadt Laufenburg.

mutige und kluge Politik. Im Februar 2016 sprach die Gemeindeversammlung 20 Millionen Franken, um sanierungsbedürftige Liegenschaften in der Laufenburger Altstadt und im Ortskern von Sulz zu kaufen und zu sanieren. Mit anderen Worten: Sie hat sich für eine aktive Bodenpolitik entschieden.

Zwischenzeitlich wurden rund 10 Millionen Franken des Kredits investiert: Zwei Liegenschaften sind bereits fertiggestellt, zwei befinden sich derzeit in Bau – schön verteilt auf die beiden Ortsteile Laufenburg und Sulz. Die ländliche Gemeinde Sulz gehört seit der Fusion von 2010 zu Laufenburg, das heute rund 3700 Einwohnerinnen und Einwohner zählt.

### Keine einfache Ausgangslage

Ausgangspunkt der Geschichte bilden sanierungsbedürftige Liegenschaften in der Laufenburger Altstadt, eine hohe Sozialhilfequote und eine drohende Steuerfusserhöhung sowie ein handlungswilliger Stadtrat (Exekutive). Doch der Reihe nach: Im Nachgang zur Fusion lancierte die neue Gemeinde einen

Leitbildprozess. Dabei zeigte sich einmal mehr der bereits länger sichtbare Handlungsbedarf in der Altstadt: Aufgrund des Strukturwandels stellte sich auch in Laufenburg die Frage nach der künftigen Ausrichtung der Altstadt. Wie in vielen historischen Ortskernen wurden Geschäfte aufgegeben und manche Liegenschaft wurde kaum mehr unterhalten, stand teilweise sogar leer. Eine Arbeitsgruppe arbeitete daraufhin ein Altstadt-konzept aus. Deren sorgfältige Auslegeordnung bestätigte den Handlungsbedarf eindeutig.

Parallel dazu spitzte sich die finanzielle Lage der Gemeinde zunehmend zu. Ein Grund dafür war die im Kantonsvergleich überdurchschnittlich hohe Sozialhilfequote. Diese wiederum hing mit diversen «Goldgräbereigentümern» zusammen: Gemeint sind Eigentümerschaften, die kaum in ihre Liegenschaften investieren, aber möglichst viel aus ihren Mieterinnen und Mietern rausholen wollen. Nicht selten handelt es sich bei Letzteren um Sozialhilfebezüglerinnen und -bezügler. Eine Realität, wie man sie auch in anderen Gemeinden kennt. Jenseits von moralischen Aspekten, wie mit Personen in ohnehin schwieriger Lage umgegangen wird, hatte diese Praxis für die Stadt auch finanzielle Folgen. Zwar hat Laufenburg in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt, dass Liegenschaften in der Altstadt unterhalten werden müssen, aber das ist schwierig durchzusetzen. Solange keine gefährliche Situation gegeben ist, kann die Gemeinde praktisch nicht einschreiten.

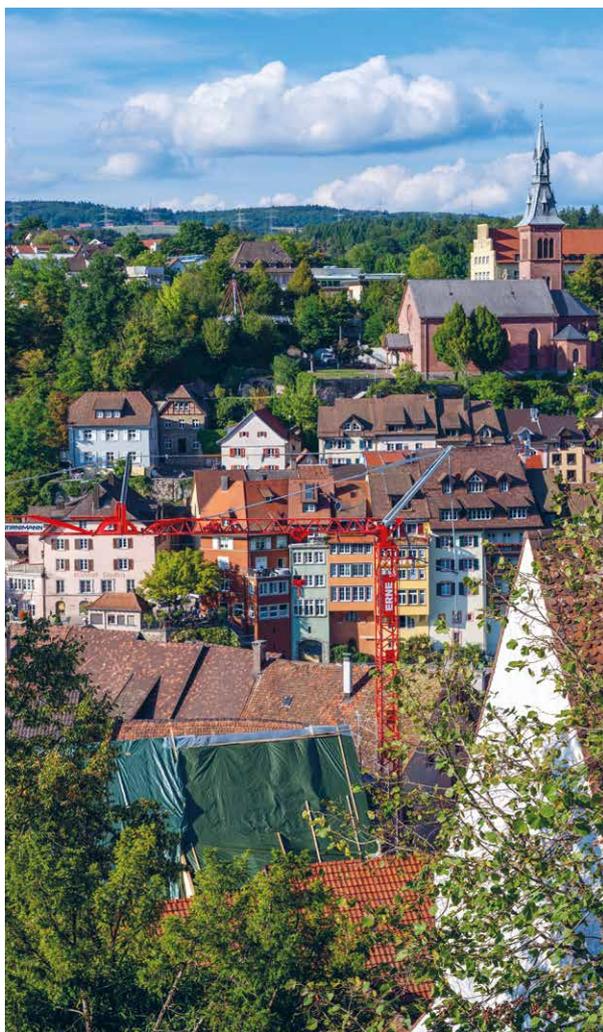
### Not macht erfinderisch

Angesichts der vielfältigen Herausforderungen und als Alternative zu einer Steuerfusserhöhung kam im Stadtrat die Idee eines Investitionskonzepts Altstadt auf. Die Gemeinde soll Liegenschaften kaufen, sanieren oder neu bauen und vermieten – mit mehreren positiven Effekten: Die Vermietung bringt Erträge in die Stadtkasse. Und das Eingreifen der öffentlichen Hand ist ein klares Zeichen an die Privaten, dass sich eine Investition in die Altstadt lohnt. Investieren Gemeinde und Private, steigt auch die Bevölkerungszahl in der Altstadt wieder an. Dies wiederum wirkt sich positiv auf die Steuererträge aus.





Die Laufenburger Altstadt ist ein Bijou. Es mangelt aber zuweilen an Lebendigkeit.



Die Gemeinde hat bisher ca. 10 Millionen Franken in vier Objekte investiert, je zwei in der Laufenburger Altstadt und im Ortsteil Sulz.

«Schon bevor wir auf dem Markt waren, war das Investitionskonzept ein Erfolg», so André Maier, der für das Ressort Bauverwaltung und Bauplanung sowie für das Investitionskonzept zuständige Stadtrat. Viele Private begannen tatsächlich, in ihre Liegenschaften zu investieren, noch bevor die Gemeinde eine Liegenschaft kaufte. «Das Investitionskonzept hat die Privaten geweckt, es war eine Art Initialzündung», so Maier weiter. Auch Christian Müller von der Laufenburger Bauverwaltung bekräftigt, dass die Stimmung in der Altstadt tatsächlich vom Negativen ins Positive gekippt sei. Die Bautätigkeit hat deutlich zugenommen. Über die ganze Gemeinde gesehen wächst die Bevölkerung am stärksten in der Altstadt. Der Erfolg dürfte auch

### Die Gemeinde soll Liegenschaften kaufen, sanieren oder neu bauen und vermieten.

mit weiteren Faktoren zusammenhängen: Die Bauverwaltung nimmt bei Bauvorhaben im Vergleich zu früher viel stärker eine beratende Rolle ein. Auch dürften sich die niedrigen Zinsen günstig ausgewirkt haben.

In Laufenburg bestand bereits ein Vorbild für das Konzept: Die Ortsbürgergemeinde generiert ihre Einnahmen seit Jahren über Liegenschaften, auch solche in der Altstadt. «Auf diesen Zug wollten wir aufspringen», so Maier. Beim Investitionskonzept handelt es sich im Grunde genommen um eine aktive Bodenpolitik – ein Begriff, der mancherorts eher im linken politischen Spektrum und in grösseren Städten verortet wird (siehe auch «Im Interview», S. 38). «Bei uns ist dies keine Parteifrage», so Stadtrat Maier.



An gewissen Orten sieht man den Investitionsbedarf deutlich.



Das Investitionskonzept der Gemeinde hat Signalwirkung: Auch Private investieren wieder verstärkt in der Altstadt.

### Vorgehen und Renditeerwartung sind klar abgesteckt

Doch wie funktioniert nun das Konzept? Der Stadtrat kann Liegenschaften für einen Betrag von bis zu 3,5 Millionen Franken pro Objekt kaufen und sanieren oder neu bauen. Ein wichtiger Grundsatz: In der Regel werden nur Liegenschaften gekauft, bei denen der Verkäufer aktiv auf die Gemeinde zugeht. Grundlage für einen Kaufentscheid bildet eine Schätzung, die eine externe Fachperson durchführt und von privater Seite, also vom Verkaufsinteressenten, bezahlt wird. Im Rahmen der Schätzung wird auch der Investitionsbedarf grob abgeschätzt. Dabei ist die Renditefrage zentral: 5 Prozent Brutto- und 2,5 Prozent Nettoertragsrate lautet die Vorgabe gemäss Konzept. Bei einem Ersatzneubau ist dies einfacher zu erfüllen als bei der Sanierung einer Altstadtliegenschaft, da dort das Potenzial für teure Überraschungen grösser ist. Diese Vorgabe muss auch laufend angepasst werden, denn es ist nicht möglich, sie bei jedem Objekt einzuhalten. Im Kern will die Einwohnergemeinde einen moderaten Ertrag erzielen. Diese Vorgabe konnte bislang mit jedem Objekt eingehalten werden.

Über den Kauf entscheidet der Stadtrat. Danach folgt üblicherweise ein Projektierungs- und ein Baukredit. Diese Beträge gehen zwar auch zulasten des Gesamtkreditrahmens von 20 Millionen Franken, allerdings braucht es hierfür jeweils separate Gemeindeversammlungsbeschlüsse. Bisher stiessen alle Projekte auf Zustimmung; das Vertrauen der Stimmbewölkerung ist vorhanden. Dies hat auch bereits die Abstimmung zum Investitionskonzept gezeigt. Intensiver war der dem Konzept vorangehende Prozess innerhalb des Stadtrats. Aber am Ende stand dieser geschlossen hinter dem Konzept.

### «Das Investitionskonzept hat die Privaten geweckt.»

André Maier, Stadtrat von Laufenburg

Derzeit besteht ein «Marschhalt»: Der Stadtrat möchte zunächst die Fertigstellung der beiden noch laufenden Projekte abwarten, den Zwischenstand sorgfältig evaluieren und danach über das weitere Vorgehen entscheiden. Aus diesem Grund musste zwischenzeitlich auch ein Interessent abgewiesen werden, allerdings fand sich in der Folge eine private Käuferschaft.

### Kaufen, projektieren und bauen

Das Investitionskonzept selbst und ein Liegenschafts Kauf sind nur die halbe Miete: Ein grosser Teil der Arbeit erfolgt erst nach dem Kauf – für die Planung, die Projektierung und die Umsetzung bis hin zur Vermietung. Im Rahmen der Projektierung arbeitet die Gemeinde grundsätzlich mit Wettbewerben, um die jeweils beste Lösung für einen Ort zu finden. Renditeüberlegungen spielen eine wichtige Rolle, aber es geht auch um Qualität und um Vielfalt, zum Beispiel beim Wohnungsmix. Das Neubauprojekt «Wir von der Kleinstadt Vier» im Ortsteil Sulz ist hierfür ein gutes Beispiel. Hier werden verschiedene Wohnungen und Räume realisiert: 2,5- bis 4,5-Zimmerwohnungen, Atelierwohnungen oder Hobbyräume. «Viele Gemeinden verkaufen gute Liegenschaften an einen Investor und geben somit das Zepter aus der Hand», so der verantwortliche Architekt Oliver Christen. Dies sei in Laufenburg anders. Die Gemeinde realisiere die Projekte selbst und behalte daher immer die



Mit der Sanierung bestimmt Laufenburg über die Nutzung der Liegenschaft Adler ...



... und trägt so zur Belebung der Altstadt bei: mehr Wohnraum, Büros und im Bild das künftige Restaurant.



Das Restaurant soll vermehrt im Aussenraum wahrgenommen werden.  
Quelle: Pfiffner.Fischer.Peterhans Architekten, Aarau



Historische Bausubstanz bietet Möglichkeiten für Wohnungen mit Charakter.



Das Gewinnerprojekt «Wir von der Kleinstadt Vier» im Ortsteil Sulz bringt im Vergleich zu einer Direktvergabe mehr Qualität. Visualisierung: OVI images; Oliver Christen Architekten

Das Investitionskonzept deckt die beiden vom Charakter her sehr unterschiedlichen Ortsteile von Sulz (im Bild) und Laufenburg ab. Die beiden Gemeinden haben 2010 fusioniert.



Kontrolle. «Dadurch stellt sie einen vielfältigen Wohnungsmix sowie eine hohe Qualität sicher. So etwas sucht derzeit noch seinesgleichen», kommentiert Christen anerkennend das Konzept. Darüber hinaus kann die Gemeinde direkt die Nutzung der Gebäude beeinflussen, was gerade in der Altstadt wichtig ist. Ein Beispiel: Auch in Zukunft soll beim Adler ein Restaurant das Erdgeschoss belegen und so zu einer attraktiven Altstadt beitragen.

### Die Stadt als Vermieterin

Das Laufenburger Investitionskonzept wartet mit zwei Besonderheiten auf: die Wohnmobilität und die interne Verwaltung. Dass das Investitionskonzept Wohnmobilität ermöglicht, beweist das bereits umgesetzte Projekt Pfarrhof im Ortsteil Sulz: Das sanierte Gebäude ermöglichte einem älteren Ehepaar, aus ihrem zu gross gewordenen Einfamilienhaus auszuziehen, aber in ihrem Ort zu bleiben. Beide sind in Sulz aufgewachsen. «Wir lebten in einem Haus mit grossem Umschwung und steilem Gelände», sagt die Mieterin. «Das ist in unserem Alter

schwierig.» Das neue Wohnangebot ermöglichte dem Paar, in Sulz zu bleiben. «Hier kennen wir die Leute und sie kennen uns.» Interessant ist, dass dieser Effekt bei der Lancierung des Konzepts gar nicht thematisiert wurde, heute aber nutzt man diesen Vorteil gerne.

Eine weitere Besonderheit des Laufenburger Wegs: Die Gemeinde verwaltet die Wohnungen selbst. «Wenn wir unsere eigenen Liegenschaften verwalten, ist doch viel mehr Herzblut dahinter, als wenn es einfach eine Wohnung in einem grossen Portfolio eines Externen wäre», so Müller von der Bauverwaltung.

### Von der Selbst- und Fremdwahrnehmung

Laufenburg verfolgt also nicht nur mit dem Investitionskonzept, sondern auch mit dessen Umsetzung einen aussergewöhnlichen Weg. Spannend dabei ist die Selbstwahrnehmung der Fricktaler Stadt: Denn aus ihrer Sicht handelt es sich beim Altstadtkonzept nicht eigentlich um aktive Bodenpolitik, sondern einzig um ein Investitionspapier. Nichtsdestotrotz: In der laufenden Revision der Bau- und Nutzungsordnung wird das Thema Bodenpolitik aufgenommen. Für Aussenstehende wirkt es allerdings so, als ob die aktive Bodenpolitik in Laufenburg auch ausserhalb der Altstadt bereits gelebt würde. So zum Beispiel, wenn Stadtrat André Maier beiläufig erwähnt, dass die Stadt ausserhalb des Kreditrahmens des Investitionskonzepts eine Liegenschaft erworben habe, um zu verhindern, dass sich ein weiterer «Goldgräbereigentümer» in Laufenburg niederlässt.

Es mag zwar nicht alles verschriftlicht in Konzepten festgehalten sein und auch in Laufenburg läuft nicht immer alles perfekt, aber die gelebte Praxis zeigt, dass der Stadtrat und die Verwaltung strategisch vorausschauend auf dem Bodenmarkt agieren. Dadurch kann die Gemeinde nicht nur direkt ihre Entwicklung beeinflussen und die private Initiative fördern, sondern auch unerwünschte Entwicklungen – zumindest teilweise – verhindern.

### Was ist aktive Bodenpolitik auf kommunaler Ebene?

Unter einer aktiven Bodenpolitik versteht man Handlungen, bei denen eine Gemeinde bewusst und mit bestimmten Zielvorstellungen auf dem Bodenmarkt tätig ist und die über kurzfristigen Gewinn durch Landverkäufe hinausgehen. Neben Kauf, Verkauf oder Abgabe im Baurecht kann auch eine Vermittlerrolle Ausdruck einer aktiven Bodenpolitik sein. Die Gemeinde nimmt somit über die Zonenvorschriften hinaus eine aktive Rolle auf dem Markt ein, damit Boden möglichst zeitnah für eine gewünschte Nutzung bereitsteht. Damit steuert die Gemeinde die eigene räumliche Entwicklung in die angestrebte Richtung.

Im Interview

## Daniel Kolb: «Aktive Bodenpolitik hat damit zu tun, den Zufall durch aktiven Gestaltungswillen zu ersetzen»



Dr. Daniel Kolb ist Leiter der Abteilung Raumentwicklung (Kantonsplaner) des Kantons Aargau. Foto: zvg

Daniel Kolb, aktive Bodenpolitik schien lange ein Thema für grössere Städte zu sein. Es macht allerdings den Eindruck, dass sich vermehrt auch kleinere Gemeinden aktiv auf den Bodenmarkt wagen. Können Sie diesen Eindruck für den Kanton Aargau bestätigen?

Das Interesse am Thema steigt tatsächlich, weil damit die Gestaltungsspielräume grösser werden. Interessanterweise ist im Strassenbau der vorsorgliche Landerwerb seit Jahrzehnten das Normalste auf der Welt. Sobald ein Projekt am Horizont erscheint, wird bereits agiert. Politisch ist dies völlig unbestritten. Aber für die Wirtschaftsförderung, das Wohnen und andere Infrastruktur, vielleicht mit Ausnahme von Schulhäusern, ist man im Kanton vergleichsweise noch sehr zurückhaltend. Da und dort wäre man aber doch sehr glücklich, wenn man heute von einer aktiven Bodenpolitik der vergangenen Jahre profitieren könnte.

Woran liegt es, dass die aktive Bodenpolitik eher ein Nischendasein hat?

Ich glaube, dass es eine Frage der politischen Haltung ist. Es besteht mancherorts die Meinung, dass der Eingriff in den Bodenmarkt nicht Sache des Staates ist und sich darauf beschränken soll, die zonen- und baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die Gemeinde Laufenburg hat ihr eigenes Konzept einer aktiven Bodenpolitik. Ist Laufenburg eine Ausnahme oder gibt es andere Gemeinden?

Meines Wissens verfolgen nur ganz wenige Aargauer Gemeinden eine aktive Bodenpolitik. Es ist mir auch keine Gemeinde bekannt, die ein Programm mit einem solch grossen Kreditrahmen wie Laufenburg beschlossen hat. Bei rund 200 Gemein-

den kann ich allerdings nicht komplett ausschliessen, dass andere ähnlich aktiv sind.

### **Das Geld spielt bei der aktiven Bodenpolitik eine wichtige Rolle. Was muss eine Gemeindeexekutive dabei besonders beachten?**

Zentral sind die Kompetenzsummen der Gemeindeexekutiven für den Landerwerb, und diese sind je nach Gemeinde sehr unterschiedlich geregelt. Wenn es um Landerwerb geht, ist schnelles Handeln gefragt. Wenn man dann zunächst noch einen Beschluss der Gemeindeversammlung abwarten muss, ist die Gemeinde verglichen mit Privaten oft zu langsam.

«Wenn es um Landerwerb geht, ist schnelles Handeln gefragt.»

### **Ist es nicht riskant für eine kleine Gemeinde, wenn sie Geld in Landkäufe investiert?**

Oft ist die Meinung vorhanden, man gebe beim Landerwerb Geld aus und dies sei dann weg. Dabei ist das Geld einfach anders angelegt: Mit dem Land besteht ein Gegenwert. Natürlich muss man beim Landkauf aufpassen. Die aktive Bodenpolitik einer Gemeinde muss klar im öffentlichen Interesse liegen und sorgfältig passieren.

«Die aktive Bodenpolitik einer Gemeinde muss im öffentlichen Interesse liegen.»

### **Also ermöglicht eine aktive Bodenpolitik mehr Handlungsspielraum?**

Davon bin ich überzeugt. Es geht ja darum, öffentliche Interessen umzusetzen. Private verfolgen primär einmal – und das ist legitim – ihre eigenen Interessen. Wenn eine Gemeinde feststellt, dass im öffentlichen Interesse irgendwo ein Vorhaben realisiert werden soll, braucht sie Land. Entsprechend wird der Handlungsspielraum mit einer aktiven Bodenpolitik grösser.

### **Können Sie das konkretisieren?**

Schulhausbauten sind aufgrund der Bevölkerungsentwicklung verbreitet nötig. Ist bekannt, dass eine Schule erweitert werden muss, kann es für eine Gemeinde schwierig sein, Land günstig

zu kaufen. Manche Private nutzen die Notlage der Gemeinde aus. Kann eine Gemeinde selbst Land einbringen, wäre allenfalls auch ein Landabtausch eine gute Lösung. Ein anderes Thema bei der Landpolitik ist die Wirtschaftsförderung. Wenn ortsansässige Betriebe erweitern oder sich neue Unternehmen ansiedeln möchten, kann die öffentliche Hand mit eigenen Landangeboten ganz anders reagieren. Sonst ist sie darauf angewiesen, dass Private verkaufen wollen. Dadurch ist noch ein weiterer Akteur im Spiel, der vor allem auf die eigenen Interessen schaut. Sowohl KMU als auch Grossfirmen wollen in der Regel bei einem Standortentscheid nach zwei bis drei Jahren den Betrieb aufnehmen – da kann es entscheidend sein, wenn die öffentliche Hand eigene Grundstücke einbringen kann, die erschlossen respektive baureif sind.

### **Sie haben primär von öffentlichen Nutzungen und von Wirtschaftsförderung gesprochen. Wie sieht es beim Wohnungsbau aus?**

Beim Wohnraum sind vor allem die Diversität und der bezahlbare Wohnraum zunehmend wichtig. Ein guter Bevölkerungsmix liegt im öffentlichen Interesse – etwa im Hinblick auf die Wohnungsgrösse oder die Art der Wohnung (Eigentum oder Mietobjekt). Wenn eine Gemeinde hier nur mit einer Vorschrift in der Bau- und Nutzungsordnung agiert, hat dies weniger Wirkung, als wenn sie selbst Land anbietet und den Wohnbauträger auswählen kann. Oder aber man tritt, wie in Laufenburg, selbst als Bauherr auf und kann so direkt über das Angebot bestimmen.

### **Und aus Ihrer Optik entsteht ein entsprechendes Angebot nicht von allein durch den privaten Markt?**

Der private Markt ist verständlicherweise oft auf eine maximale Rendite und nicht unbedingt auf einen vielfältigen Angebotsmix ausgerichtet. Wenn sich beispielsweise ein Standort besonders gut für altersgerechtes Wohnen eignet und man den Markt spielen lässt, entsteht ein entsprechendes Wohnraumangebot nur zufällig. Aktive Bodenpolitik hat damit zu tun, den Zufall durch den aktiven Gestaltungswillen zu ersetzen. Wenn eine Gemeindebehörde diesen Willen hat, dann kann sie diesen mit eigenem Land viel wirkungsvoller umsetzen.

### **Ist eine aktive Bodenpolitik eine Frage der Gemeindegrösse?**

Nein, es ist ein Irrtum, wenn man meint, dass dies nur für grosse Gemeinden ein Thema sei. Handlungsbedarf besteht in allen Gemeinden. Wichtig ist, dass eine Gemeinde auf ihre Verhältnisse zugeschnittene Werkzeuge hat und entsprechend agiert. In Gemeinden kann man nicht mit dem Vorschlaghammer etwas erzwingen. Öffentliche Akzeptanz ist unumgänglich,



Die aus der aktiven Bodenpolitik des Kantons Solothurn entstandene Entwicklung auf dem Attisholz-Areal in Riedholz strahlt über die Grenzen des Kantons hinaus.  
Foto: Annemarie Straumann, EspaceSuisse

zumal es am Ende um Steuergelder geht. Eine Gemeinde-exekutive muss wissen, dass die Stimmberechtigten ihr den Rücken stärken.

«Es ist ein Irrtum, dass die aktive Bodenpolitik nur für grosse Gemeinden ein Thema sei.»

**Wir haben bisher von der Gemeindeebene gesprochen. Verfolgt eigentlich der Kanton Aargau eine aktive Bodenpolitik?**

Es wird zunehmend ein Thema, vor allem in den Bereichen Infrastruktur und Wirtschaftsförderung. Aber es gibt bis heute kein Programm, keine politische Strategie.

**Hat die Entwicklung des Attisholz-Areals im solothurnischen Riedholz mit der Unternehmenssanierung andere Kantone wachgerüttelt?**

Ja, das Fallbeispiel Attisholz strahlt klar über die Kantonsgrenze hinaus. Der Kanton Aargau hat kürzlich im Sisslerfeld im Fricktal sechs Hektaren Land gekauft – nicht zu Spekulationszwecken, sondern um die Gebietsentwicklung zu fördern. Beim Sisslerfeld handelt es sich um die grösste Arbeitsplatzzone des Kantons und somit um einen Entwicklungsschwerpunkt von kantonalem Interesse. Der Kauf war aber eine Ausnahme. Nun wird genau hingeschaut, wie sich dies auswirken wird.

**Unterstützt der Kanton die Gemeinden in Fragen der aktiven Bodenpolitik?**

Wir können nur durch Beratung unterstützen und haben sonst keine aktiven Fördermittel. Dies geschieht im Rahmen der üblichen Kontakte mit der Gemeinde, zum Beispiel bei Ortsplanungen. Darüber hinaus bestehen keine speziellen Beratungsangebote. Im Rahmen von Planungen kann der Kanton eine gewisse finanzielle Unterstützung leisten, zum Beispiel für Wettbewerbe, aber da geht es nicht primär um die aktive Bodenpolitik.

**Mit welchen Argumenten würden Sie eine Gemeinde von der aktiven Bodenpolitik überzeugen?**

Aktive Bodenpolitik schafft einen Mehrwert und Handlungsspielraum bei der Umsetzung öffentlicher Interessen. Auf dem Papier gibt es viele hehre Grundsätze und Ideen. Eine aktive Bodenpolitik bietet die Möglichkeit, diesen Zielen näherzukommen und sie umzusetzen.

Interview:

Florian Inneman, EspaceSuisse

# Wird ein Baugesuch in einer Planungszone automatisch sistiert?

Unsere Gemeinde überarbeitet derzeit ihren Nutzungsplan. Um die zukünftige Planung nicht zu behindern, hat sie für einen Teil ihres Gemeindegebiets eine Planungszone festgelegt. Ein Eigentümer hat ein Baugesuch im Perimeter dieser Planungszone gestellt. Wie muss dieses Gesuch behandelt werden?

Eine Planungszone (Art. 27 RPG) stülpt eine Art Deckel über einen Teil des Gemeindegebiets, um zu verhindern, dass dort etwas unternommen wird, was die zukünftige Nutzungsplanung erschweren könnte. Dieser Deckel betrifft Bauvorhaben, die nach dem Erlass der Planungszone eingereicht werden. Hängige Baugesuche werden in der Praxis häufig von der Behörde sistiert. Bei der Prüfung eines Bauvorhabens wird – sofern das kantonale Recht nichts anderes vorsieht – auf das Recht abgestellt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids gilt. Deshalb ist hier die Planungszone mitzubedenken, da sie zwar nach dem Baugesuch, aber vor dem Entscheid beschlossen wurde. Eine Planungszone kann nur beschlossen werden, wenn konkrete Schritte zur Anpassung des Nutzungsplans bereits im Gange sind, was in Ihrer Gemeinde der Fall ist.

## Art. 27 RPG Planungszone

- <sup>1</sup> Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.
- <sup>2</sup> Planungszone dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen.

Nach dem Wortlaut dieses Artikels bezweckt die Massnahme, die künftige Planung zu gewährleisten, schliesst aber nicht in jedem Fall Neubauten aus. Das Erfordernis der Verhältnismässigkeit schliesst nur Projekte aus, die den zu erwartenden Planungsabsichten widersprechen oder deren Umsetzung erschweren könnten. Damit Bauvorhaben genehmigt werden können, ist es notwendig, dass sie unter dem künftigen neuen Nutzungsplan und seinem zugehörigen Reglement zugelassen werden können – auch wenn dieser noch nicht in Kraft getreten ist. Zudem müssen sie dem (noch) geltenden Recht entsprechen (negative Vorwirkung).

Artikel 27 RPG erlaubt hingegen nicht, die noch nicht in Kraft getretene künftige Nutzungsplanung anstelle des (noch) gültigen Nutzungsplans und des zugehörigen Reglements anzuwenden. Eine solche positive Vorwirkung würde dem Gebot der Rechtssicherheit und dem Legalitätsprinzip zuwiderlaufen. Sie ist nicht zulässig.

Sofern also die Ihnen vorgelegten Bauprojekte dem geltenden Recht (aktueller Nutzungsplan und Reglement) entsprechen und das künftige Recht nicht erschweren (ihm sogar entsprechen, da die künftige Nutzungsplanung bereits weit fortgeschritten ist), sollte eine Bewilligung erteilt werden können.

**Christa Perregaux**

Rechtsanwältin, stellvertretende Direktorin EspaceSuisse

## ... berät

EspaceSuisse ist der Schweizer Verband für Raumplanung. Als Mitglied können Sie bei uns rasch, unbürokratisch und kostenlos Auskünfte zu Fragen der Raumentwicklung und des Bauwesens einholen. Im Vordergrund stehen Auskünfte in bau-, planungs- und umweltrechtlichen Belangen.

Städte und Gemeinden profitieren von unserer raumplanerischen Kompetenz in der Siedlungsberatung. Ein Team von Expertinnen und Experten unterstützt Sie bei Fragen zur Innenentwicklung und zur Siedlungsqualität, mit Fokus auf das planerische Vorgehen.

## ... informiert

Wir informieren unsere Mitglieder über neue Tendenzen in der Raumentwicklung: thematisch breit im Magazin Inforum, vertieft im Dossier Raum & Umwelt und laufend in unserer Web-Rubrik «Im Fokus» sowie mit unseren beiden Newsletter.

## ... kommentiert

EspaceSuisse ist Herausgeber des Praxiskommentars zum Bundesgesetz über die Raumplanung. Dieses Standardwerk für die Planungspraxis hilft Ihnen, die Vorschriften rechtskonform anzuwenden.

## ... dokumentiert

Wir fassen alle wichtigen Gerichtsentscheide zum Bau-, Planungs- und Umweltrecht in einer Urteilssammlung zusammen, die Sie abonnieren können. Wir führen ausserdem eine Datenbank mit guten Beispielen zur Siedlungsentwicklung und eine umfangreiche Fotodatenbank. Die beiden Newsletter von EspaceSuisse sind kostenlos abonnierbar.

## ... bildet

Zusammen mit unseren Sektionen führen wir regelmässig Tagungen, Seminare und Kurse zur Raumentwicklung durch. Äusserst beliebt ist der Einführungskurs in die Raumplanung.

## ... vernetzt

EspaceSuisse ist eng mit den wichtigsten Akteuren der Raumplanung verbunden. Wir beteiligen uns an Vernehmlassungen zu raumrelevanten Bundesgesetzen, führen das Sekretariat der «Parlamentarischen Gruppe für Raumentwicklung» und setzen uns schweizweit für eine nachhaltige Raumentwicklung ein.

## Praxiskommentar RPG

Das Standardwerk wurde nach dem Paradigmenwechsel des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) komplett überarbeitet. Damit wirkt der Praxiskommentar auf einen landesweit einheitlichen Vollzug hin. Die vier Bände sind in Deutsch und Französisch erschienen. Mitglieder von EspaceSuisse profitieren von 10 % Rabatt. Bestellungen über [schulthess.com](http://schulthess.com).



Band 1:  
Nutzungsplanung



Band 2:  
Bauen ausserhalb  
der Bauzone



Band 3:  
Richt- und Sach-  
planung, Interes-  
senabwägung



Band 4:  
Baubewilligung,  
Verfahren und  
Rechtsschutz

# EspaceSuisse Weiterbildung

## Vorankündigungen

### Jahreskongress Raumplanung und die Grenzen des Wachstums

**Solothurn, 29.6.2023**

Vor allem der Klimawandel führt uns vor Augen, wie rasch sich unsere Welt verändert. Die Diskussion über die Grenzen des Wachstums ist aktueller denn je. Auch die Raumplanung ist in der Verantwortung und muss neu gedacht werden, um die grossen Herausforderungen zu meistern. Am Jahreskongress von EspaceSuisse geht es darum, praktische Wege aufzuzeigen, wie diese Transformation eingeleitet und eine nachhaltige Raumentwicklung umgesetzt werden kann. Wie können die Akteure der Raumplanung handeln, um zu dieser grossen Transformation beizutragen? Wie viel Postwachstum steckt bereits heute in der Raumplanung? Wie können Konflikte bei der Raumnutzung gelöst werden? Diese und weitere spannende Fragen erläutern und diskutieren wir gemeinsam.

Anmeldungen via E-Mail an  
[info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch)  
oder via [espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) >  
Weiterbildung

Bitte informieren Sie sich auf unserer Website über die aktuellen Weiterbildungsangebote und über das geltende COVID-19-Schutzkonzept.

### Tagung Baukultur in den Gemeinden

**Aarau, 6.6.2023**

Gemeinden und Städte haben grossen Einfluss darauf, wie und welche Baukultur vor Ort entsteht. Was bringt mehr Baukultur für die Gemeinde- und Stadtentwicklung? Und wie gelingt es, auf kommunaler Ebene mehr Qualität beim Bauen und Planen zu erzielen? Eine gemeinsame Tagung von BAK, SHS, der Hochschule Luzern und von EspaceSuisse geht diesen Fragen praxisnah und aus kommunaler Sicht nach.

### Kurs Einführung in den Lärmschutz

**Ort offen, Juni 2023**

### Kurs Bauen ausserhalb der Bauzonen

**Bern, Juni 2023**

### Kurs Einführung in die Raumplanung

**Zug, 19./26.1. und 1.2.2023**

**Bern, 16./23./30.3.2023  
(ausgebucht)**

Der dreitägige Kurs thematisiert die raumplanerischen Grundsätze und zeigt anhand praxisnaher Fallbeispiele, wie die Raumplanung arbeitet. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer können eigene Erfahrungen einbringen. Zusätzlich erhalten Sie Unterlagen zur Vertiefung der wichtigsten Themen. Nach dem Kurs besteht die Möglichkeit, mit einer Prüfung ein Zertifikat zu erwerben.

## Agenda der Sektionen und angeschlossener Organisationen

### Kantonale Planungsgruppe Bern (KPG)

### Seminar Ortsbildschutz und Denkmalschutz in der Gemeinde

**Schlossgut Münsingen BE,  
3.3.2023**

Inhalt der Nachmittagsveranstaltung:

- Rechtsgrundlagen im bernischen Baurecht
- Kompetenzbereiche OLK und Denkmalpflege
- Inventare der Baudenkmäler
- Praxisfälle

Weitere Informationen:

[kpgbern.ch](https://www.kpgbern.ch)

[info@kpgbern.ch](mailto:info@kpgbern.ch)

### Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (BVR)

### Mitgliederversammlung

**Ort offen, 31.3.2023**

### Kurs Baubewilligungsverfahren

**Chur GR, 7.11.2023**

Die Teilnehmenden erhalten Grundkenntnisse über das Bewilligungsverfahren, lernen die Abläufe von der Eingangskontrolle, der materiellen Prüfung, der richtigen Behandlung und der korrekten Verfahrensabwicklung kennen. Der Kurs richtet sich an Behördenmitglieder und Mitarbeitende der Bauverwaltungen.

Weitere Informationen:

[bvr.ch](https://www.bvr.ch)

[info@bvr.ch](mailto:info@bvr.ch)

