

Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG)

Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

anliker IMMOBILIEN – Stehlunch vom 19. Juni 2013 in Kloten



Heinz Beiner
Raumplaner FH / FSU / REG A, Immobilienökonom NDS FH

PLANPARTNER AG
RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

RPG-Teilrevisionen

- **RPG-Teilrevision 1:** Volksabstimmung am 3. März 2013; 62.9% Ja-Stimmen
- **Was noch fehlt:**
 - Raumplanungsverordnung (Anpassung)
 - Leitfaden für kantonale Richtplanung (Anpassung)
 - Technische Richtlinie für die Bauzonendimensionierung (neu)
 - Vernehmlassung / Anhörung im Herbst 2013
- **Inkraftsetzung der RPG-Teilrevision 1 voraussichtlich im Frühjahr 2014**
- **RPG-Teilrevision 2 (Vernehmlassung offen), u. a.:**
 - Planung in funktionalen Räumen (z. B. Agglomerationsprogramme)
 - Bauen und Planen im Untergrund

Ziele der RPG-Revision 1

RPG-Teilrevision 1:

Direkter Bezug zur Landschaftsinitiative «Raum für Mensch und Natur» der Umweltverbände (indirekter Gegenvorschlag des Bundesrats)

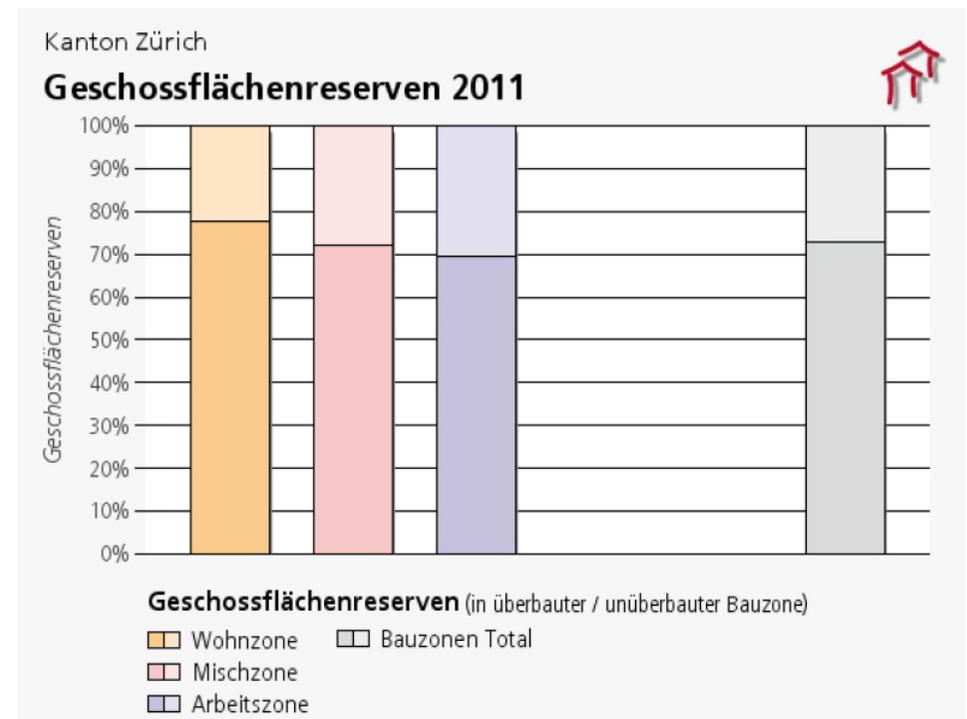
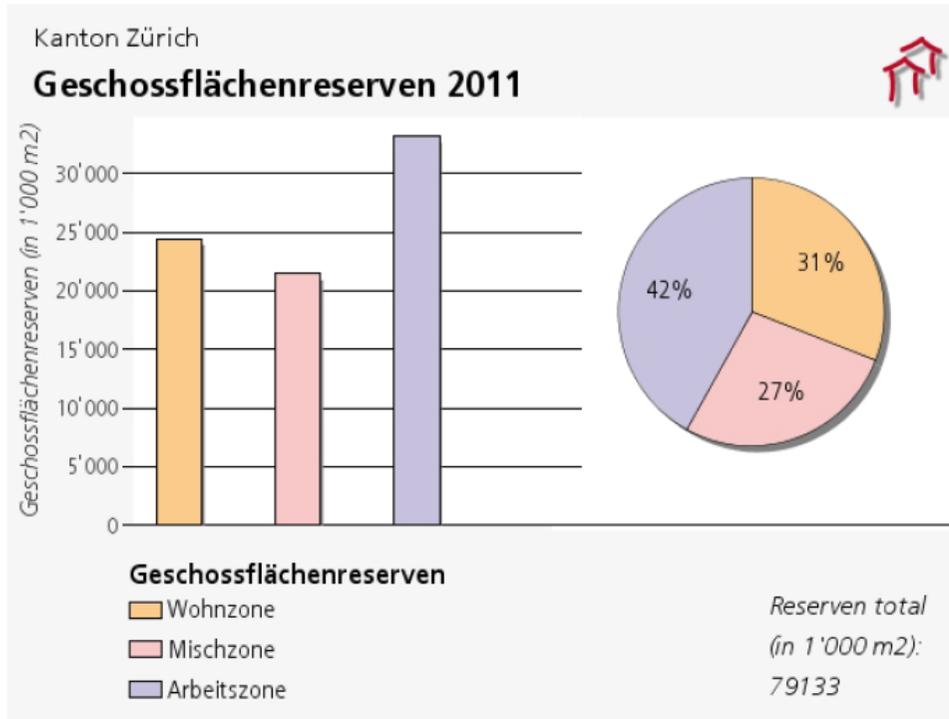
- Förderung der Siedlungs-Innenentwicklung;
Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)
 - **Richtige Dimensionierung der Bauzonengrösse (Bauzonenbedarf)**
- Bessere Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in der Bauzone (Art. 3 RPG)
 - **Verbesserung der Verfügbarkeit / Mobilisierung von Bauland**
- Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 5 RPG)
 - **Einführung Mehrwertabgabe**

Bauzonendimensionierung (Art. 15 RPG)

- Bauzonen müssen dem **voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre** entsprechen
 - Technische Richtlinie für die Berechnung des Bauzonenbedarfs
- **Überdimensionierte Bauzonen sind zu verkleinern**
- Lage und Grösse der Bauzonen sind **über die Gemeindegrenzen hinaus** abzustimmen
- Land kann u. a. nur dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn
 - es **auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren** benötigt, erschlossen und überbaut wird;
 - seine **Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt** ist.

Änderung des Raumplanungsgesetzes – Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Nutzungsreserven im Kanton Zürich



Im Kanton Zürich reichen die Nutzungsreserven (rund 79 Mio. m² GF) für die Entwicklung in den kommenden 20 Jahren (Quelle: ARE ZH, 2011/2013)

Bevölkerungsprognose Kanton Zürich 2011–2040: **+ 230'000 E / + 17%**

Bevölkerungsprognose Region Glattal 2011–2040: **+ 31'000 E / + 20%**

Umsetzung der Kulturlandinitiative

- Annahme der Kulturlandinitiative am 17. Juni 2012 mit 54.5% Ja-Stimmen
- Die wertvollen Landwirtschaftsflächen mit den Bodennutzungseignungsklassen 1–6 und die Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung müssen durch den Kanton wirksam geschützt werden und **in ihrem Bestand und in ihrer Qualität erhalten bleiben**
- Umsetzung u. a. mit **Anpassung des Planungs- und Baugesetzes (PBG ZH)**
Vernehmlassung vom 28.01. bis 29.03.2013
- **Verankerung Kompensationsgrundsatz im PBG:**
 - **Einzonung** von landwirtschaftlich wertvollen Flächen durch flächengleichen Ersatz **bleibt möglich**
 - **Ersatz** durch **Entlassung** von Flächen mit vergleichbaren Bodenqualitäten aus der Bauzone oder durch **Aufwertung** geeigneter Böden
- Schlussabstimmung im Kantonsrat spätestens 17. Juni 2014

Thesen zur Bauzonendimensionierung

- Der Kanton Zürich weist **keine überdimensionierten Bauzonen** auf.
Das revidierte RPG führt daher zu **keinen (grösseren) Rückzonungen**

- Die vorhandenen **Geschossflächenreserven** reichen theoretisch für die Entwicklung der nächsten 20 Jahre, müssen aber zuerst aktiviert werden können > **Mobilisierung der Reserven als grosse Herausforderung**

- Die **Nachverdichtung im Bestand** wird bei **steigendem Wohnflächenbedarf** und **ohne deutliche Aufzonung** lediglich den **Status quo** sichern.
 - Die prognostizierte Bevölkerungszunahme kann an zentralen Lagen nicht aufgefangen werden > **Gefahr der Entwicklungsverlagerung**

 - **Dichtevorgaben** des Kantons an die Gemeinden nötig

Verfügbarkeit der Bauzonen fördern (Art. 15a RPG)

- Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die **Massnahmen**, die notwendig sind, **um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen**

- **Mögliche Massnahmen zur Verhinderung der Baulandhortung:**
 - Baulandumlegung

 - Bauzonenbefristung:
Bedingte Einzonung (Kanton AG) oder
automatische Auszonung (Kanton AR) oder Enteignung (Kanton NE)

 - Vertragliche Bauverpflichtung

 - Kaufrecht für Gemeinde bei Nichtbebauung (Kanton FR)

 - Besteuerung unbebauter Grundstücke zum Verkehrswert

Thesen zur Baulandmobilisierung

- Die in anderen Kantonen eingeführten **Massnahmen** zur **Baulandmobilisierung** dürften im Kanton Zürich **kaum mehrheitsfähig** sein
- Kleinteilige **Parzellarstrukturen** und vielfältige **Eigentümersituationen** erschweren die Siedlungsverdichtung und –erneuerung
- Die Aktivierung der inneren Nutzungsreserven stellt eine grosse **Herausforderung für die Gemeinden** dar
- **Siedlungsentwicklung nach innen wird (noch) anspruchsvoller – es gibt keine Standardlösungen**

Ausgleich und Entschädigung (Art. 15a RPG)

- Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen

▪ **Planungsvorteile sind mit einem Satz von mindestens 20% auszugleichen**

- **Es müssen mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.**

Daraus folgt: das kantonale Recht kann auch einen Ausgleich für Mehrwerte durch Umzonungen / Aufzonungen vorsehen (à la Kt. SG)

- **Regelung des Ausgleichs durch Kantone innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der RPG-Änderung (d. h. PBG-Anpassung bis 2019)**
- **Nach Ablauf dieser Frist sind Einzonungen nicht mehr zulässig, bis eine den Anforderungen genügende Regelung vorliegt**

Ausgleich und Entschädigung (Art. 15a RPG)

- **Fälligkeit der Zahlung**
bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung
- **Verwendung des Ertrags für:**
 - **Entschädigung für Ausgleich von Eigentumsbeschränkungen (Enteignung)**, zum Beispiel aus Rück-/Auszonungen (Wertverluste)
 - Weitere Massnahmen der Raumplanung
(z. B. Gestaltung öffentlicher Plätze, Pärke oder Strassen)
- Die bezahlte Abgabe kann bei der Bemessung der **Grundstückgewinnsteuer** als Teil der Aufwendungen vom Gewinn (Erlös) in Abzug gebracht werden

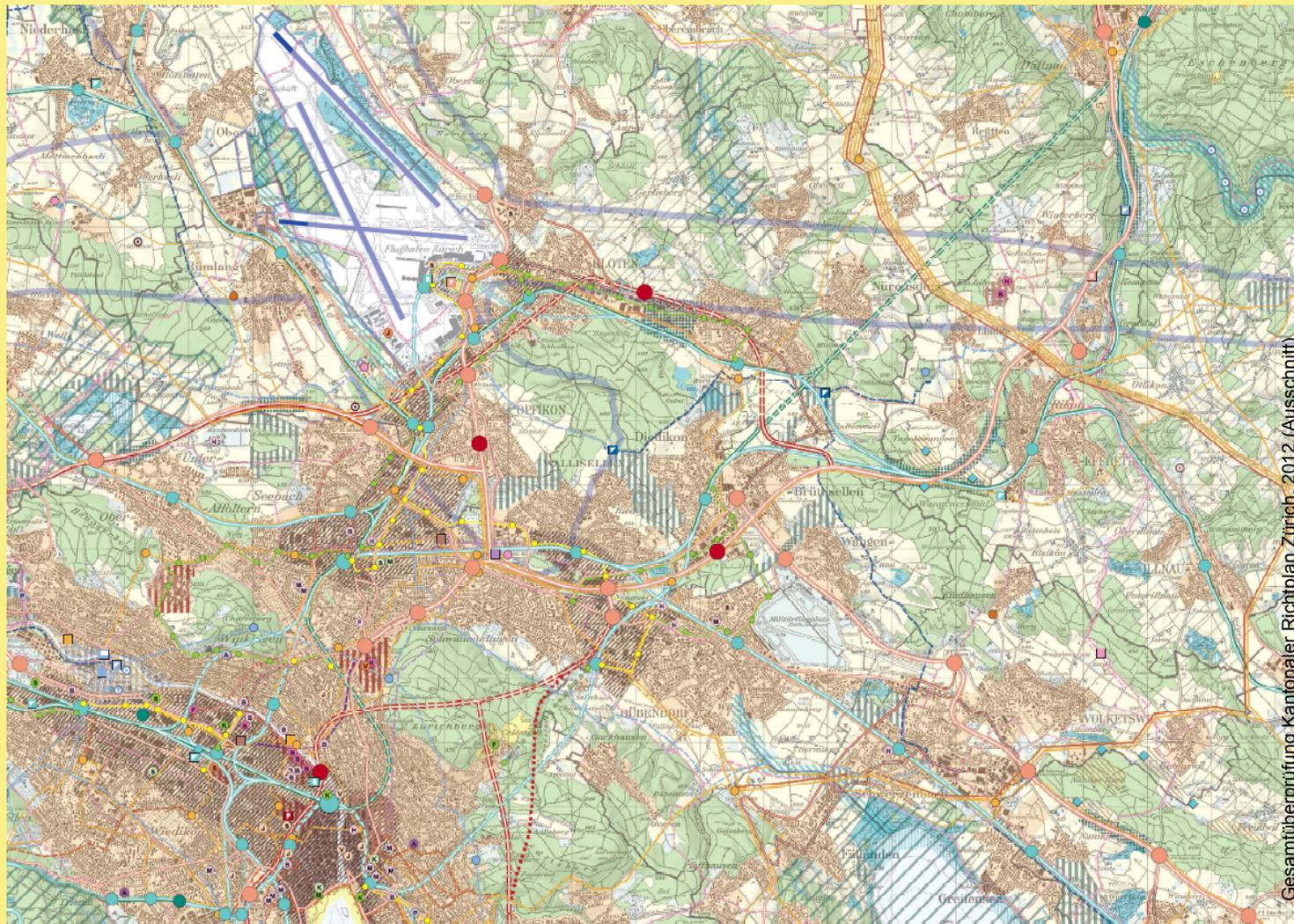
Thesen zur Mehrwertabgabe

- Wenn Einzonungen im Kanton Zürich nur mehr zurückhaltend vorgenommen werden können, **werden auch die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe spärlich** fließen
- Dies könnte dazu führen, dass **auch Aufzonungen mit einer Abgabe** belastet werden
- **«Es sind keine höheren Baulandpreise als Folge der Mehrwertabgabe zu erwarten» (avenir suisse, 2012 / ARE 2012):**
 - Neueinzonungen (CH: 600 ha/Jahr) machten bisher nur ca. 2% der Baulandreserven aus (CH: 30–40'000 ha) > geringer Mengeneffekt
 - Mehrwertabgabe beeinflusst die Nachfrage nicht. Zahlungsbereitschaft der Käufer wird vom Nutzwert abgeleitet
 - Preiseffekte vor allem über Baulandverknappung. In zentrumsnahen Lagen kann die Nachfrage durch höhere Dichten (Aufzonungen) kompensiert werden

Übergangsbestimmungen (Art. 38a RPG)

- Kantone müssen ihre **Richtpläne innert fünf Jahren anpassen**
(ZH: Beschlussfassung Gesamtüberprüfung kantonaler Richtplan ca. 2014)
- **Bis zur Genehmigung des angepassten Richtplans** darf die Gesamtfläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen nicht vergrössert werden
- **Nach Ablauf dieser Frist** sind keine Einzonungen mehr zulässig, bis der kantonale Richtplan vom Bundesrat genehmigt ist
- Nach Genehmigung des kantonalen Richtplans Zürich (ca. 2015):
Anpassung der **regionalen** Richtpläne und der **kommunalen Nutzungspläne**
Neu im Kt. ZH beabsichtigt: Erlass von kommunalen Richtplänen
- **Die konkreten Auswirkungen der RPG-Revision 1 werden erst in einigen Jahren ersichtlich sein**

Änderung des Raumplanungsgesetzes – Auswirkungen auf den Immobilienmarkt



Heinz Beiner, Planpartner AG, Zürich

Ausgleich und Entschädigung (Art. 15a RPG)

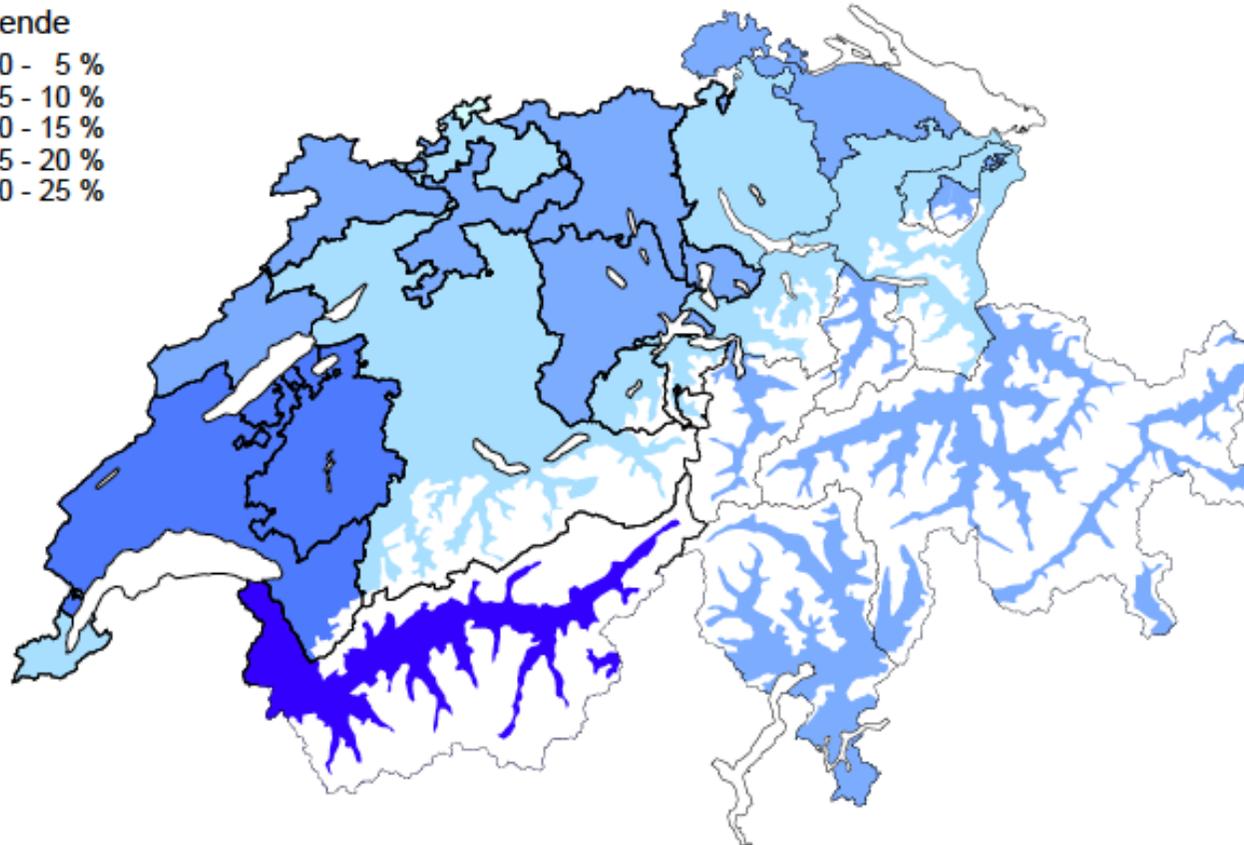
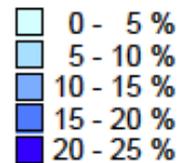
■ Ein Beispiel:

- Landwirtschaftsland: 2'500 m²
- Wert: CHF 10.– pro m²
- Wert des Landes vor Einzonung: 2'500 m² x CHF 10.– = CHF 25'000.–
- Bauzone: 2'500 m²
- Wert: CHF 500.– pro m²
- Wert des Landes nach Einzonung: 2'500 m² x CHF 500.– = CHF 1'250'000.–
- Resultierender Mehrwert: CHF 1'225'000.–
- **Ausgleich des Vorteils: mind. 20% von CHF 1'225'000.– = CHF 245'000.–**

Bauzondendimensionierung (Art. 15 RPG)

Unüberbaute Bauzonen 2012 in der Schweiz, ausreichend für ca. 1.7 Mio. Personen

Legende



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bauzonenstatistik Schweiz 2012

© ARE

Integriertes Zielbild 2030 der Regio-ROK's – Entwicklungsziele E + B

Tab. 2–2: Bevölkerung 2010 und 2030 in der RZU und ihren Regionen

Region ⁴	ZPF	ZPG	ZPK	ZPL	ZPP	ZCH ⁵	ZPZ	RZU
Ist 2010	31.948	148.918	48.065	80.381	104.922	385.000	115.106	914.340
Ziel 2030	37.000	180.000	55.300	93.400	118.000	420.000	128.000	1.031.700
Wachstum	16 %	21 %	15 %	16 %	13 %	9 %	11 %	13 %

Tab. 2–3: Beschäftigte 2008 und 2030 in der RZU und ihren Regionen

Region	ZPF	ZPG	ZPK	ZPL	ZPP	ZCH	ZPZ	RZU
Ist 2008	17.100	115.692	13.481	40.595	34.953	361.805	40.132	623.758
Ziel 2030	22.000	145.000	15.000	53.740	40.835	395.000	44.000	718.740
Wachstum	29 %	25 %	11 %	32 %	17 %	9 %	10 %	15 %

15103_ZHK_cs_120410_RZU-ROK-Zielbild.pdf

(Quelle: RZU, 10.04.2012)

Gesamtüberprüfung Richtplan Kanton Zürich

Bilanz Siedlungsgebiet

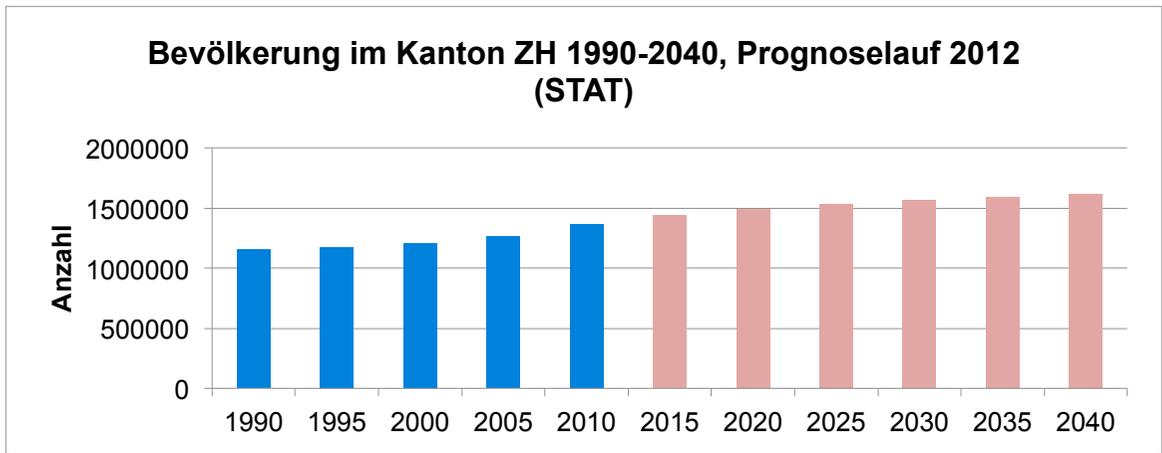
		Richtplan „1995“	<u>29'359 ha</u>^{*/**}
1/3		Erweiterung Siedlungsgebiet	107 ha
		Erweiterung Siedlungsgebiet	242 ha
		Reduktion Siedlungsgebiet	477 ha
2/3		kein neues Siedlungsgebiet	201 ha
		Richtplan „2012“	<u>29'231 ha</u>[*]
		Veränderung in %	- 0.4

*Ausgenommen schutzwürdige Ortsbilder

** kartographische Korrektur Ortsbilder berücksichtigt

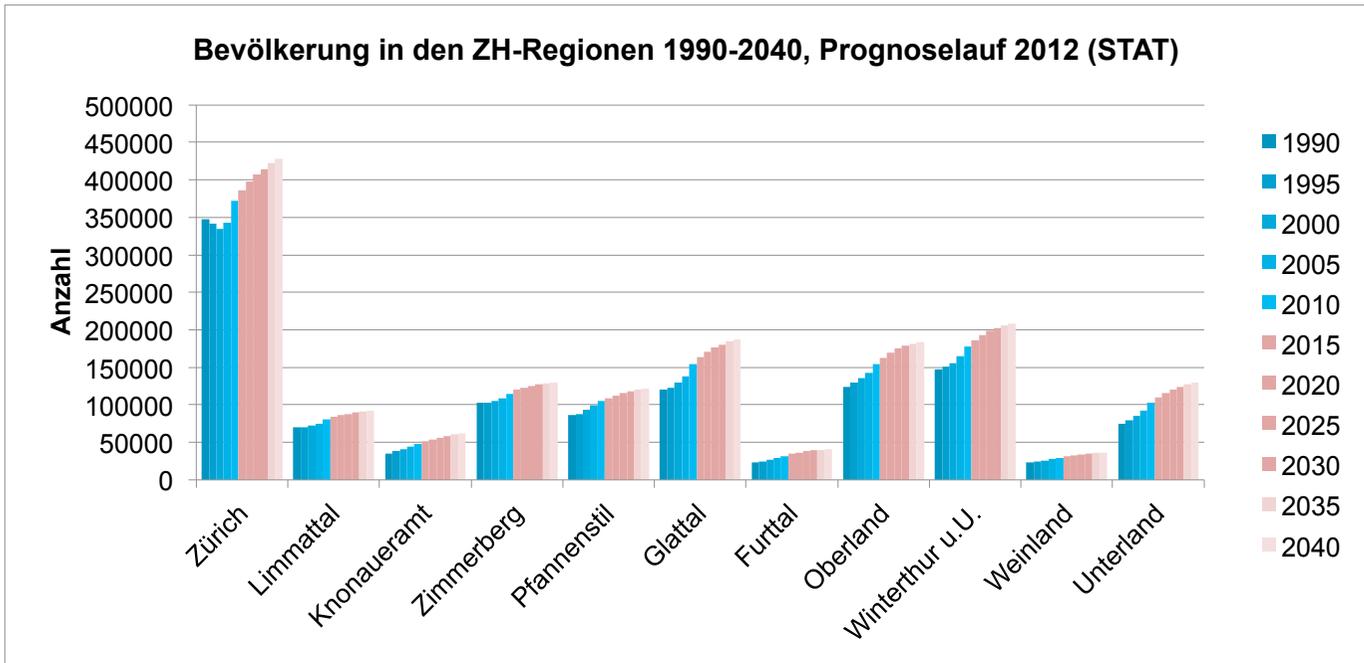
(Quelle: ZH BD; 29.05.2012)

Bevölkerungsprognosen 2040 (ZH und Regionen)



Kanton Zürich:
2011–2040:

+ 230'000 E / + 17%



Region Glattal:
2011–2040:

+ 31'000 E / + 20%