



Bundesamt für Raumentwicklung  
ARE  
3003 Bern

Bern, 15. April 2009

## Revision des Raumplanungsgesetzes: Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Bundesrat Leuenberger  
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie führen zum oben erwähnten Revisionsentwurf eine Vernehmlassung durch. Obwohl unser Verband nicht angeschrieben wurde, nehmen wir zur Vorlage gerne Stellung, zumal unsere Mitglieder von dieser Totalrevision unmittelbar betroffen sind.

Der Verein zum Schutz des landwirtschaftlichen Grundeigentums (VSLG) wurde 1982 gegründet und vertritt die Interessen und Rechte der Eigentümer von landwirtschaftlichem Grundbesitz. Er ist die einzige nationale Organisation, welche die Interessen der Verpächter vertritt – Verpächter, die den Bauern fast die Hälfte des wichtigsten Produktionsmittels zur Verfügung stellen.

### A. Grundsätzliche Bemerkungen zur Vorlage

Unser Land sieht auf 30 Jahre Raumplanung zurück. In dieser Zeit liessen sich viele raumordnungspolitische Ziele erreichen; bei andern ist ein augenfälliges Versagen deutlich bemerkbar, so bei der fortschreitenden Zersiedlung des Landes, beim ungenügenden Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der ungenügenden Koordination auf verschiedenen Stufen, usw. Die vorgesehene Revision ist geeignet, einige dieser Defizite zu beheben. Aufgrund unserer Zielorientiertheit **unterstützen wir die Vorlage grundsätzlich.**

Einleitend wird im erläuternden Bericht betont, dass mit der Revision lediglich ein paar Lücken geschlossen werden sollen. Dabei solle die geltende Kompetenzordnung beibehalten werden, die Zuständigkeit für die Raumplanung in der Schweiz sollte weiterhin bei den Kantonen liegen. Diese beschwichtigenden Worte werden den teils massiven Änderungen jedoch kaum gerecht. Die vorgeschlagene Revision sieht fundamentale Änderungen in der Raumentwicklung und -planung vor. So sind die Bundesvorgaben an die Kantone (und Gemeinden) sehr viel detaillierter und zwingender als dies im bisherigen Recht der Fall war. Dies hat de facto eine klare Beschränkung der kantonalen bzw. kommunalen Regelungskompetenz und damit verbunden einen erheblichen Demokratieverlust der Planung zur Folge. Dass mit der Vorlage nicht nur das geltende RPG entschlackt und zeitgemässe

einzelne Anpassungen vorgenommen werden sollen, zeigt sich auch darin, dass der Bundesrat nicht eine Teilrevision des bestehenden RPG, sondern eine Totalrevision vorschlägt. **Die zahlreichen äusserst fragwürdigen Eingriffe in das Privateigentum und die kantonalen Kompetenzen sind zu beheben, insbesondere ist auf die Bestimmungen zur Reservebauzone zu verzichten.**

### **1. Zu starke Eingriffe in das Eigentum**

In unserem gesellschaftlichen und politischen System sind der Schutz und die Verfügungsgewalt über das Eigentum – insbesondere auch über das Grundeigentum – von zentraler Bedeutung. Wir sind uns bewusst, dass eine sinnvolle Raumordnung Eingriffe in das Eigentum notwendig machen können. In einigen wesentlichen Punkten, so etwa bei der Versiegelungsabgabe, der entschädigungslosen Auszonung von Grundstücken aus der Bauzone in eine Reservezone, den stipulierten Kaufrechten durch das Gemeinwesen (bei Nichteinhaltung der Frist zur Bauverpflichtung) sowie bei der Errichtung von Pfandrechten bei Ersatzvornahmen werden die fundamentalen Grundsätze der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie unterlaufen. Bereits heute werden realisierte Mehrwerte fiskalisch abgeschöpft. Eine entschädigungslose „Enteignung“ durch Umzonung von Bauland zu Nichtbauland darf schon deshalb nicht erfolgen und widerspricht der Art. 26 der BV.

### **2. Einengung des kantonalen Handlungsspielraumes**

Der stufengerechte Vollzug bzw. der kantonale Handlungsspielraum wird über Massen eingeeengt. Dies etwa durch Übernahme des Raumkonzeptes Schweiz, die Vorschriften zur Erstellung der kantonalen Raumkonzepte, die Pflicht zur Sicherstellung der Baureife sowie die Einführung der obligatorischen Versiegelungs- und Wohnflächenabgaben. Wir vertreten die Ansicht, dass möglichst grosse Kompetenzen der Kantone und Gemeinden den unterschiedlichen Landschafts- und Besiedlungsstrukturen in unserem Lande am besten Rechnung tragen können. Der föderalistische Ansatz entspricht unserem staatspolitischen Aufbau und sollte nicht ohne ausgewiesenes Bedürfnis geschmälert werden. Dies ist aber im vorgelegten E-REG sehr wohl der Fall: Durch fundamentale Änderungen fallen die Vorgaben des Bundes viel umfassender aus. Dies hat de facto eine klare Beschränkung der kantonalen und kommunalen Regelungskompetenz und damit einen erheblichen Demokratieverlust der Planung zur Folge.

Von besonderer Bedeutung dürfte das erwähnte Raumkonzept Schweiz sein. Wie in der Raumplanung üblich, muss es partizipativ erarbeitet werden. Unser Verband stellt dazu die Forderung, dass dabei die landwirtschaftlichen Grundeigentümer und die Landwirtschaft angemessen vertreten sind.

### **3. Neuregelung zum Bauen ausserhalb der Bauzone**

Die rechtlichen Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen wurden in den vergangenen Jahren immer wieder angepasst. Dadurch entstand eine unglückliche Verquickung zwischen RPG und RPV. Eine formale Bereinigung ist dringend nötig. Aber auch inhaltlich sind die Bestimmungen heute höchstens noch für einige wenige Experten eindeutig nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang muss festgestellt werden, dass die Bestimmungen durch die Kantone zum Teil sehr unterschiedlich interpretiert und umgesetzt werden. Es drängt sich deshalb auch inhaltlich eine Bereinigung auf.

Wir fordern, dass die bestehende Bausubstanz in Bauernhäusern und Ökonomiegebäuden, die für den ursprünglichen Zweck nicht mehr gebraucht werden, optimal genutzt und ausgebaut werden können. Es ist bekannt, dass bedeutende Flächen in landwirtschaftlichen Bauten leer stehen, etwa weil der „betriebsnotwendige Bedarf“ nicht nachgewiesen ist. Diese (allzu) enge Regelung widerspricht dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem

Boden sowie gesellschaftlichen, ökonomischen und denkmalpflegerischen Zielen. Sinnvolle Investitionen werden verhindert, wodurch der Erhalt wertvoller, ländlicher Bausubstanz gefährdet ist. Wo keine überwiegenden Gründe dagegen sprechen, muss eine solche Umnutzung zugelassen werden. Wir erwarten hier dringend eine grosszügige Öffnung.

#### 4. Wald

Der Wald umfasst 31% der Fläche der Schweiz. Sein Schutz ist durch das Rodungsverbot resp. die Verpflichtung zum Realersatz gemäss Waldgesetz absolut gewährleistet. Durch die Waldflächenausdehnung kommt es laufend zu Konflikten zwischen der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft. Durch die Fläche und das Konfliktpotenzial ist es unserer Sicht gerechtfertigt, die Waldfläche ebenfalls der koordinativen Funktion des E-REG zu unterstellen.

#### 5. Besserer Einbezug der Bevölkerung

Die Vorlage bringt an mehreren Orten zum Ausdruck, dass die Bevölkerung in der Raumplanung offenbar als vernachlässigbare Grösse angesehen wird. Demgemäss ist sie auch im E-REG begriffsmässig nicht vorhanden. Der Entwurf gebietet den Kantonen ausdrücklich, beschwerdeberechtigte Organisationen frühzeitig in die Richtplanung einzubeziehen; die entsprechende Berücksichtigung der Bevölkerung wird offenbar nicht für erforderlich empfunden. Wir fordern, den frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung im Rahmen der Richtplanung ausdrücklich zu verankern.

## B. Stellungnahme zu einzelnen Bestimmungen

### Art. 3 Zusammenarbeit innerhalb der Schweiz

Die Pflicht zur Zusammenarbeit über Kantons- und Gemeindegrenzen hinweg erachtet der VSLG als sinnvoll; sie ist frühzeitig anzustreben.

### Art. 5 Allgemeine Ziele

Das geltende RPG (Art. 1 Abs. 1) hält im allgemeinen Zielsetzungsartikel ausdrücklich fest, dass die Gemeinwesen bei der Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeit auf die Bedürfnisse der Bevölkerung achten. Die Planungsgrundsätze (Art. 3 Abs. 3) konkretisieren sodann, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind. Im vorgeschlagenen REG-Entwurf werden die Bedürfnisse der Bevölkerung negiert. So sind die Bedürfnisse der Bevölkerung in der allgemeinen Zielsetzung der Raumentwicklung mit keinem Wort erwähnt (Art. 5).

**Forderung:** Die Bedürfnisse der Bevölkerung sind bei der Festlegung der Raumentwicklung, insbesondere der Siedlungsplanung, zu berücksichtigen. Art. 5 und 6 sind dahingehend zu ergänzen (analog RPG).

### Art. 7 Offene Landschaften

Wir haben bereits auf die grosse Bedeutung des Waldes in unserem Lande hingewiesen. Wenn schon eine Totalrevision erfolgt, sind Wälder auch im REG zu regeln.

**Forderung:** Art. 7 und 48 sind an geeigneter Stelle dahingehend anzupassen, dass Wälder nicht spezialgesetzlich geregelt, sondern den Bestimmungen der Raumplanung unterstellt werden.

### **Art. 8 Information und Mitwirkung**

Es ist symptomatisch für diesen Gesetzesentwurf, dass der Begriff „Bevölkerung“ systematisch aus dem Gesetzeswortlaut eliminiert wurde (bzw. bestenfalls unter einem allgemeinen Überbegriff subsumiert wird). Nach unserer Ansicht stellt die Bevölkerung keine quantité négligeable dar. Die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sind in der Raumplanung zu berücksichtigen, was auch im Gesetzestext zum Ausdruck kommen muss.

**Forderung:** Die Mitwirkung der Bevölkerung ist im Gesetz ausdrücklich zu vermerken.

### **Art. 11 Entschädigung bei Eigentumsbeschränkung**

Es scheint, dass die Gesetzesrevision zum Raumplanungsrecht zum Anlass genommen werden soll, die verfassungsmässige Eigentumsgarantie noch weiter zu untergraben. Anders ist es nicht zu erklären, dass die geltende klare gesetzliche Regelung (Art. 5 RPG), wonach *materielle Enteignungen voll zu entschädigen* (Art. 5 Abs. 2 RPG) und *erhebliche planerische Nachteile angemessen auszugleichen* (Art. 5 Abs. 2 RPG) sind, im REG-E massiv beschnitten wird. Dies kommt etwa darin zum Ausdruck, dass die vorgeschlagene Bestimmung nur noch für Eigentumsbeschränkungen, welche einer materiellen Enteignung gleichkommen, eine Entschädigung vorsieht. Weitere erhebliche planerische Nachteile sollen dem Eigentümer offenbar ohne jeglichen Ausgleich zugemutet werden.

**Forderung:** Art. 11 ist dahingehend zu ergänzen, dass erhebliche planerische Nachteile (Eigentumsbeschränkungen) angemessen entschädigt werden müssen.

### **Art. 14 Raumkonzept Schweiz**

Unabhängig von der Bedeutung, welche den Raumkonzepten beigemessen wird, ist sicherzustellen, dass neben den Gemeinwesen auch Bevölkerung, Wirtschaft und landwirtschaftliche Grundeigentümer frühzeitig in die Erarbeitung raumplanerischer Grundlagen miteinbezogen werden.

**Forderung:** Art. 14 E-REG ist im oben erwähnten Sinne zu ergänzen.

### **Art. 26 Kantonale Raumkonzepte**

Die Verpflichtung der Kantone zur Schaffung eines eigenen Raumkonzeptes nach dem Vorbild des Raumkonzepts Schweiz erachtet der VSLG als verfehlt. Aufwand und Nutzen stünden dabei in keinem vertretbaren Verhältnis. Das Raumkonzept Schweiz ist in einem sehr aufwendigen Prozess entstanden. Seine Aussagekraft ist trotz des enormen Aufwandes sehr beschränkt. Es ist kaum zweckmässig, allen Kantonen einen analogen Aufwand aufzubürden. Damit würden den Kantonen enorme administrative Aufwände auferlegt. Sinn und Zweck eines solchen Raumkonzepts sind aber (auch mit Blick auf das Raumkonzept Schweiz) kaum ersichtlich. Zudem ist es auch im Hinblick auf die Kompetenzaufteilung von Art. 75 BV im Einzelnen den Kantonen zu überlassen, wie sie die Erarbeitung der Richtplanung organisieren. Bundesvorschriften haben sich auf ein Minimum zu beschränken.

**Forderung:** Art. 26 ist ersatzlos zu streichen.

### **Art. 27 Allgemeines**

In Art. 27 Abs. 3 wird versucht, die Richtplanung prozessorientierter auszugestalten. Dieser Punkt ist nicht zuletzt auf Grund der immer wieder geäusserten Vorbehalte der Wirtschaft sehr wichtig. Wir unterstützen es deshalb, dass die Abstimmung mit der Umweltschutzgesetzgebung stufengerecht erfolgen soll. Dies hat aber auch Implikationen auf das Beschwerdeverfahren.

Die engere Koordination mit der Wirtschaft muss in Art. 27 deutlich hervorgestrichen werden. Nur so kann die Kohärenz zum Ziel von REG Art. 6 Bst. d hergestellt werden. Die Wirtschaft kann unseres Erachtens nicht stillschweigend unter Siedlung subsumiert werden.

**Forderung:** Art. 27 Abs. 2 Bst. a ist wie folgt zu ergänzen: *“Siedlung und Wirtschaft“*

Obschon im erläuternden Bericht darauf hingewiesen wird, dass der Mindestinhalt der Richtpläne gemäss Art. 27 Abs. 2 E-REG nur beispielhaft sei, muss diese Aufzählung ergänzt werden um den Bereich Wald. Mit 31% der Landesfläche ist der Wald sehr raumwirksam. Es bestehen zudem zahlreiche räumliche Nutzungsansprüche sowie ein hohes Konfliktpotenzial bei Einwaldungsprozessen. Die Waldfläche muss deshalb in Zukunft in der kantonalen Richtplanung berücksichtigt werden.

**Forderung:** Art. 27 Abs. 2 Bst. c ist wie folgt zu ergänzen:  
*„... Natur und Landschaft, Wald, Landwirtschaft sowie Naturgefahren; ...“*

### **Art. 40 Ausscheidung von Bauzonen**

Der Gesetzesentwurf fordert, Bauzonen so auszuscheiden, dass sich „kompakte“ Siedlungen ergeben (Abs.1). Der Begriff „kompakte Siedlungen“ ist gemäss erläuterndem Bericht (S. 56) eng zu verstehen. Nicht jede Ansammlung von Bauten soll die Zuweisung zu einer Bauzone rechtfertigen. Der erläuternde Bericht spricht von einer Baugruppe als geschlossene Einheit von mind. 10 bewohnten Gebäuden. Damit wird nach unserer Ansicht den Gemeinwesen verunmöglicht, dem regionalen Siedlungs-Charakter angemessen Rechnung zu tragen.

**Forderung:** Abs. 1 ist dahingehend zu lockern, dass der Begriff der kompakten Siedlung nur als Grundsatz besteht, wobei die Berücksichtigung des regionalen Siedlungscharakters als zulässig erklärt wird.  
Abs. 3 ist zu streichen, da der Bundesrat nicht in die Kompetenzhoheit der Kantone eingreifen darf.

### **Art. 47 Bauverpflichtung**

Die vorgeschlagene Bauverpflichtung stellt einen inakzeptablen Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer dar. Der Grundeigentümer muss entscheiden können, wann und wie – im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen – er sein Grundstück überbaut. Dabei spielen auch ökonomische Aspekte eine Rolle, denn es ist letztendlich der Eigentümer (und nicht die Behörde), der das finanzielle Risiko für die Bauinvestition trägt! Entschieden abgelehnt wird sodann das vorgeschlagene gesetzliche Kaufrecht zugunsten der Gemeinwesen, mit welchem einer vermeintlichen Baulandhortung begegnet werden soll. Solche planwirtschaftlichen Ladenhüter haben in einer freien Marktordnung nichts zu suchen. Die Gemeinden sollen zuerst ihre teils weitreichenden Landreserven nutzen, bevor sie Ambitionen auf privates Grundeigentum hegen. Schliesslich steht den Gemeinwesen bereits heute die Möglichkeit offen, für bestimmte Parzellen mit den Grundeigentümern auf vertraglicher Ebene die Einräumung eines Kaufs- oder Vorkaufsrecht auszuhandeln. Gesetzliche Kaufs-, Vorkaufs- oder Enteignungsrechte drängen sich in keiner Weise auf und werden vom VSLG entschieden abgelehnt.

**Forderung:** Art. 47 ist ersatzlos zu streichen.

### **Art. 48 Umfang und Funktion**

Grundsätzlich ist der VSLG damit einverstanden, dass der Begriff „Landwirtschaftszone“ aufgehoben und im übergeordneten Begriff „Kulturlandzonen“ enthalten ist. Damit muss aber die Funktion der landwirtschaftlichen Bedürfnisse erhalten bleiben, während Natur- und Landschaftsschutz nur damit erreichte Nebenerscheinungen darstellen.

Der Zweck ist in Abs. 2 klarer/enger zu definieren. Nach wie vor müssen Bauten für die landwirtschaftliche Nutzung gebaut werden können. Deshalb ist der letzte Satz des Absatzes 2 zu streichen.

**Forderung:** Art. 48 Abs. 2 ist wie folgt anzupassen:  
*“Kulturlandzonen dienen insbesondere der Sicherung der Ernährungsbasis des Landes. Sie sind von Bauten weitgehend frei zu halten.“*

#### **Art. 49 Fruchtfolgeflächen**

Angesichts der Bedeutung der Fruchtfolgeflächen und der raumplanerischen Folgen ihrer Festsetzung für die Kantone wie auch für die Grundeigentümer ist es kaum vertretbar, dem Bundesrat hierfür eine offene, völlig undefinierte Generalkompetenz zur Regelung auf dem Verordnungsweg einzuräumen.

**Forderung:** Art. 49 Abs. 2 und Abs. 3 sind zu streichen.

#### **Art. 52 Grundsätze für alle Bauten und Anlagen**

Es ist anerkannt, dass neue Bauvolumen nur bei Bedarf erstellt werden sollen. Allerdings sind die Bedürfnisse mit bestehenden Bauten und Anlagen oft nicht einfach realisierbar. Der Begriff „Befriedigung der Bedürfnisse“ ist deshalb einschränkend auszulegen.

Die in Abs. 4 erwähnte Wettbewerbsverzerrung ist gemäss einer Studie der Berner Fachhochschule aus dem Jahr 2006 keineswegs nachgewiesen. Damit erübrigt sich diese gesetzliche Einschränkung.

Das in Abs. 5 neu eingeführte und im Recht sonst unbekanntes Pfandrecht für die Kosten der Ersatzvornahme bedeutet eine Schlechterstellung der landwirtschaftlichen Grundeigentümer gegenüber anderen Eigentümern. Es ist sachwidrig und im Bundesgesetz fehl am Platz!

**Forderung:** Art. 53 Abs. 4 und 5 sind zu streichen.

#### **Art. 53 Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Landwirtschaft**

Wir begrüssen sehr, dass die in der Vergangenheit zulässigen Bauten und Anlagen auch in Zukunft realisiert werden können und der Landwirtschaft den zwingend erforderlichen Spielraum gewährt wird. Allerdings ist der einschränkende Abs. 1 Bst. b nicht praxistauglich.

**Wohnraum:** Zum Bewilligen von Wohnraum erachten wir ein grundsätzliches Überdenken der bisherigen Rechtsauslegung und Bewilligungspraxis als nötig. Auf Grund der gesellschaftlichen Veränderungen (Altersstruktur) und der betrieblichen Bedürfnisse (Angestelltenwohnraum) ist eine dementsprechende Praxis erforderlich. Nach unserem Dafürhalten muss es darum gehen, einem Landwirt, der seine Eltern und allenfalls Grosseltern betreut oder den Betriebsnachfolger frühzeitig in den Betrieb integriert, die Schaffung von entsprechend nötigem Wohnraum zu ermöglichen.

Ferner soll der Wohnsitz am Hauptstandort des Betriebes zulässig sein, unabhängig davon, mit welchen Tierarten oder Produktionsrichtungen ein Hof bewirtschaftet wird. Ob Milchkühe oder Mutterkühe, ob Mastschweine oder Zuchtsauen, ob Legehennen oder Mastpoulets, ob Pensionspferde oder Zuchtstuten: Fehlende personelle Überwachung kann zu gesundheitlichen Risiken der Tiere führen, sei dies bei einer Geburt, Tierschändung durch Dritte. Fakt ist, dass es sich bei allen Nutztieren um domestizierte Wildtiere handelt und aufgrund dessen eine Überwachung durch Personal natürlicherweise angezeigt ist. Zudem wird durch eine ständige Präsenz dem Vandalismus und Diebstahl Einhalt geboten.

**Pensionstiere:** Gemäss erläuternden Bericht sollen Bauten für alle Pensionstiere zonenkonform sein, falls diese vorwiegend mit eigenem Futter versorgt werden. Diese Regelung begrüssen wir sehr.

**Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse:** Wir begrüßen es sehr, dass Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse als zonenkonform gelten sollen und zwar auch dann, wenn es sich um überbetrieblich konzipierte Gemeinschaftswerke handelt.

**Nebenbetriebe:** Zentral ist für uns, dass der paralandwirtschaftliche Nebenerwerb, wie vorgesehen, zonenkonform wird. Hingegen lehnen wir es ab, dass nichtlandwirtschaftlicher Nebenerwerb eingeschränkt werden soll.

**Innere Aufstockung / Nutztiere:** Als Nutztiere werden im erläuternden Bericht auf Seite 76 nur Raufutter verzehrende Tiere aufgeführt. Gemäss Art. 27 Abs. 2 LBV wären Raufutter verzehrende Tiere nur Tiere der Rinder- und der Pferdegattung sowie Schafe, Ziegen, Bisons, Hirsche, Lamas und Alpakas. Wir lehnen es grundsätzlich ab, dass mit diesem Gesetz neue agrarische Definitionen eingeführt werden. Wir verlangen, dass Bauten für alle landwirtschaftlichen Nutztiere bewilligt werden können.

**Paralandwirtschaft/Lohnunternehmen:** Es ist wichtig, die Paralandwirtschaft offen zu umschreiben und z.B. Arbeiten für Dritte mit landwirtschaftlichen Maschinen ebenfalls darin zu integrieren. In Bezug auf die Lohnunternehmen wird im erläuternden Bericht auf den Seiten 77 und 78 eine Unterscheidung gemacht, ob ein Lohnunternehmer mit seinen Maschinen noch eigenes Land bewirtschaftet oder nicht. Diese Abgrenzung ist angesichts des Strukturwandels und wegen vermehrt arbeitsteiligen überbetrieblichen Wirtschaftens je länger je mehr untauglich. Nach unserer Auffassung sollte massgeblich sein, welche Art von Tätigkeiten und Arbeiten ausgeführt werden. Auch wenn ein Lohnunternehmer nur für andere Landwirte landwirtschaftliche Arbeiten ausführt, sollen die dazu benötigten Gebäude als paralandwirtschaftlich gelten und bewilligungsfähig sein.

Entscheidend ist, dass unsere Forderungen und die im erläuternden Bericht gemachten Erklärungen in die Verordnung des Bundesrates einfließen. Zusätzlich ist Art. 53 wie folgt anzupassen:

**Forderung:** Art. 53 Abs. 1 Bst. b ist zu streichen.  
Art. 53 Abs. 1 Bst. f muss wie folgt lauten: „*nebenbetriebliche Aktivitäten mit einem engen sachlichen Bezug zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe*“.  
Art. 53 Abs. 2 ist zu streichen.

#### **Art. 56 Andere Bauten und Anlagen**

Wir begrüßen, dass künftig unter erleichterten Voraussetzungen Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen vorgenommen werden können, wie im erläuternden Bericht auf Seite 79 festgehalten ist. Aus unserer Sicht überfällig ist, dass nicht mehr geprüft werden muss, ob eine Baute 1972 noch landwirtschaftlich genutzt war oder nicht. Jedoch ist trotzdem eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens – im gleichen Rahmen wie zurzeit – zuzulassen, und zwar unabhängig davon, ob eine Baute 1972 noch landwirtschaftlich genutzt war oder nicht. Zu denken ist etwa an den Anbau von Treppenhäusern, damit das bestehende Gebäudevolumen sinnvoller genutzt werden kann. Damit wird Kulturland geschützt, weil für solche zusätzlichen Wohnungen- und Wohnflächen ansonsten neues Bauland überbaut werden müsste.

**Forderung:** Art. 56 ist zu streichen und damit in der Kompetenz der Kantone zu belassen.

#### **Art. 57 Wiederaufbau**

Hier wird in Abs. 2 im letzten Satzteil wieder auf die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet im Jahr 1972 abgestellt. Wir beantragen, diese Abgrenzung wegzulassen. Es soll unerheblich sein, ob eine Baute vor oder nach 1972 ganzjährig bewohnt war. Einziges Kriterium muss sein, ob eine Baute ganzjährig bewohnt war oder nicht. Ist dies der Fall, soll

ein Wiederaufbau grundsätzlich möglich sein. Der letzte Satz von Abs. 2 dieser Bestimmung ist somit zu streichen.

**Forderung:** Art. 57 Abs. 2 muss wie folgt lauten:  
*“Zulässig ist zudem der Wiederaufbau von Bauten, die ganzjährig bewohnt wurden, bevor das Bundesrecht eine konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorsah.“*

### **Art. 60 Bewilligungsvoraussetzungen**

Die vorgenommene Verschärfung der Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung ist nicht Sache des Bundes. Es soll weiterhin den Kantonen überlassen werden, ob das Land neben der Erschliessung auch die Baureife aufweisen muss. Nur so können Eigentümer davor bewahrt werden, vor dem unsicheren Entscheid grosse Investitionen vorzunehmen. Wenn danach die Bewilligung nicht erteilt würde, wären unnötige Gelder vergraben worden, welche allenfalls zu einer Enteignungs-Forderung an den Staat führen könnten.

**Forderung:** In Art. 60 Abs. 1 Bst. b ist der Zusatz „und baureif“ zu streichen.

### **Art. 70 Kantonale Abgaben**

Planerische Massnahmen bewirken höchstens rein fiktive Mehrwerte. Ob sie jemals einen Mehrwert generieren, zeigt sich erst bei einem Verkauf der Liegenschaft. Tatsächlich realisierte, werden zudem bereits heute durch die Grundstückgewinnsteuer weitgehend abgeschöpft. Darüber hinaus besteuert der Fiskus planerische sowie rein inflationsbedingte Mehrwerte auch im Zusammenhang mit der Vermögensbesteuerung. Kommt hinzu, dass planungsbedingte Mehrwerte grossenteils durch die Erschliessung geschaffen werden, welche ohnehin weitgehend durch die Grundeigentümer selbst finanziert wird. Mehrwertabschöpfungen sind umso weniger angebracht, als sie im gegenteiligen Fall, nämlich bei planerischen Nachteilen, infolge der bundesgerichtlichen Rechtssprechung selten entschädigt werden. Beschränkungen werden nur sehr restriktiv als materielle Enteignungen anerkannt und müssen daher von den Eigentümern grossenteils entschädigungslos hingenommen werden.

**Forderung:** Art. 70 Abs. 1 ist dahingehend zu ändern, dass die Kantone (erhebliche) planerische Nachteile ausgleichen müssen.  
Art. 70 Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen.

### **Art. 76-79 Reservebauzonen**

Die Zielrichtung der Forderungen der Landschaftsinitiative wird mit dem vorgeschlagenen Entwurf des REG voll übernommen. Dies gilt sowohl für die verstärkte Bundeskompetenz als auch für die Verhinderung des bestehenden Gesamtbestandes an Bauzonen. Das vorgeschlagene REG unterscheidet sich einzig in der Mittelwahl: Statt des 20-jährigen Bauzonenmoratoriums, will der Bundesrat Bauverpflichtungen mit Zwangsmassnahmen durchsetzen sowie mittels Reservebauzonen grundsätzlich entschädigungslose materielle Enteignungen durchführen.

Im erläuternden Bericht zur Gesetzesrevision wird wiederholt geltend gemacht, die bestehenden Bauzonen seien zu gross und müssten „redimensioniert“ werden. Diese Forderung bzw. ihre Rechtfertigung ist zu hinterfragen: Bedingt durch diverse Faktoren, wie die zunehmende Alterung der Bevölkerung, den steigenden Wohlstand, die sozialen Entwicklungen (Individualisierung, kleine Familien) und veränderte Arbeitsplatzstrukturen, hat der Flächenkonsum in den letzten Jahren stetig zugenommen. Die künftige Entwicklung hängt von diversen Faktoren ab. Zuverlässige Prognosen bezüglich des künftigen Flächenbedarfs an Bauland sind kaum möglich.



**Forderung:** Zwangsmassnahmen zur Redimensionierung der bestehenden Bauzonen sind weder erforderlich noch sachgerecht. Die Folgen der „Auszonung“ von Bauland ins Nichtbaugelände sind weder den privaten Grundeigentümern noch den Gemeinwesen zumutbar.

Das Kapitel zu den Reservebauzonen ist an Willkürlichkeit, Bürokratie und Eigentumsfeindlichkeit kaum mehr zu überbieten. Schon die Bezeichnung „Reservebauzonen“ ist eine Mogelpackung: Handelt es sich bei diesen Zonen doch nach deutlicher Vorgabe um eine Kulturlandzone und damit um Nichtbaugelände (Abs. 2 von Art. 76 E-REG). Es ist denn auch bezeichnend, dass dieses Kapitel ganz am Ende der Vorlage in den Schlussbestimmungen „versteckt“ wird.

Der Zweck so genannter Reservebauzonen besteht einzig und allein darin, das geltende Verfassungsrecht, namentlich die Eigentumsgarantie, zu unterlaufen. Die Auszonungen von Bauland in eine Nichtbauzone (Reservebauzone) soll den Grundeigentümern grundsätzlich entschädigungslos aufgezwungen werden. Die Erläuterungen im Bericht, wonach die Auszonungen von Bauland einen „minimalen Eingriff“ in die Rechtsstellung der Grundeigentümer darstellen und die Lösung der entschädigungslosen Auszonung allen Beteiligten Vorteile bringen soll, sind an Hohn kaum mehr zu überbieten (S. 95). Die vorgeschlagene Umzonung von Bauland in eine Reservebauzone (Nichtbaugelände) ist nichts anderes als eine materielle Enteignung, die voll zu entschädigen ist (Art. 26 Abs. 2 BV).

**Forderung:** Die Art. 76-79 sind ersatzlos zu streichen.

## C. Schlussbemerkungen und Zusammenfassung

Generell unterstützen wir die vorgesehene Richtung der Revisionsvorlage, um die verschiedenen Fehlentwicklungen unter dem heutigen Recht korrigieren zu können. Soll eine reale Chance bestehen, das bestehende RPG zu ersetzen, müssen bis dahin aber zu starke Eingriffe in das Eigentum und die Hoheit der Kantone korrigiert werden.

Obwohl von der vorgesehenen Revision nicht direkt betroffen, wird in der Diskussion das **bäuerliche Bodenrecht** oft erwähnt. Wir erlauben uns deshalb, auch dazu Stellung zu nehmen. Dieses, aus der Zeit der Anbauschlacht stammende Überbleibsel einer längst überholten Agrarpolitik **hat heute keine Daseinsberechtigung mehr**. Es widerspricht dem demokratischen Grundsatz der Streuung des Eigentums, wenn 1% der Bevölkerung 43% des Staatsgebietes beanspruchen, währenddem 99% sich mit 7% begnügen müssen. Das bäuerliche Bodenrecht ist deshalb aufzuheben. Das Raumplanungsrecht sorgt dafür, dass unabhängig von der Person des Eigentümers die Grundstücke bzw. Bauten und Anlagen weiterhin nur zonenkonform genutzt werden.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme sowie Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

VEREIN ZUM SCHUTZ DES  
LANDWIRTSCHAFTLICHEN  
GRUNDEIGENTUMS

  
Josef Häfliger, Präsident

  
Christian Streit, Sekretär