

Was haben (Basel und Singapur) in der Raumplanung gemeinsam?

03.06.2016

Auf einen Blick

Basel und Singapur schöpfen schon seit Jahrzehnten den Mehrwert ab, der entsteht, wenn die Raumplanung eine Bebauung, eine Umzonung oder eine höhere Ausnutzung der Grundstücke erlaubt. Mit der ersten Revision des Raumplanungsgesetzes müssen alle Kantone eine solche Mehrwertabgabe verbindlich umsetzen. economiesuisse und das Swiss Real Estate Institute der HWZ haben zusammen ein Projekt lanciert, wo Planer, Investoren, Behörden und Wirtschaftsverbände gemeinsam Herausforderungen und Lösungen diskutieren können.

Alle Kantone sind intensiv daran, die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes von 2014 umzusetzen. Siedlungsentwicklung nach innen ist das Ziel. Dazu müssen Richtpläne überarbeitet und auch die kantonalen Baugesetze angepasst werden.

Um der Zersiedelung entgegenzuwirken, sollen Bauzonen reduziert werden, die über den eigentlichen Bedarf aus dem Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum hinausgehen. Dazu sind Entschädigungen zu zahlen. Die notwendigen Finanzen sollen aus der Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwerts bei neuen Bebauungen kommen.

Schwierige Umsetzung

In der Theorie verlockend, in der Praxis oft nicht realistisch. Denn wo zu viele Bauzonen sind, wird in Zukunft kaum Geld durch Neueinzonungen eingenommen. Es bräuchte die Bereitschaft der Kantone und Gemeinden, die haushälterisch mit ihrem Boden umgegangen sind und nun von der Mehrwertabschöpfung profitieren, um «ihr Geld» für Auszonungen an anderen Orten zur Verfügung zu stellen.

Für die überdimensionierten Bauzonen werden daher oft andere Lösungen gesucht: zum Teil gibt es Auszonungen gänzlich ohne Entschädigung oder eine zeitlich begrenzte Blockade der Überbauung. Aber auch im Kanton Zürich wird davon ausgegangen, dass die Mehrwertabschöpfung nur begrenzt noch für Entschädigungszahlungen verwendet wird. Damit wird der Nebenzweck der Abgabe – die Finanzierung «für weitere Massnahmen der Raumplanung» – zum Hauptzweck.

Von zentraler Bedeutung ist, wie die Abgabe in den Kantonen gestaltet wird und wo beziehungsweise wofür die Gelder verwendet werden. Das betrifft die Eigentümer und Investoren, aber auch die Nachbarn der Bauprojekte im Quartier. [economiesuisse](#) und das [Swiss Real Estate Institute der HWZ \(SwissREI\)](#) haben dazu ein Projekt lanciert, in dem auch Studenten im Rahmen einer Masterarbeit mithelfen.

Die Diskussion im Workshop am 1. Juni 2016 zeigt: Die einfachen Berechnungsgrundlagen für den Mehrwert, das Datum der Fälligkeit beim Planungsbeschluss, Bau oder Verkauf und die Mittelverwendung haben einen

Einfluss auf die Rechtssicherheit bei Planung der Bauprojekte und die Akzeptanz für die konkreten Projekte zur Verdichtung.

Den Fächer der Optionen hat die Studiengruppe vom SwissREI aufbereitet und einem breit besetzten Plenum zur Diskussion gestellt. Gemeinsam diskutiert haben Vertreter kantonaler Behörden, der Gemeinden, Bundesämter und Planungsfachleute mit Experten der Immobilieninvestoren sowie Bau- und Immobilienverbände. Die Beiträge fliessen in eine Masterarbeit ein, deren Ergebnisse wiederum präsentiert und diskutiert werden sollen.

Der Blick über den eigenen Bauzaun lohnte sich auch hier. Ein Referat über die «Development Charge» in Singapur zeigte, wie mit einer transparenten Berechnungsformel auf einer Webseite Eigentümern und Investoren schnell Klarheit verschafft werden kann, welche Kosten und Rahmenbedingungen bei der Planung ihres Bauprojekts zu beachten sind. Hier ist Singapur Basel auch noch einen Schritt voraus.

Wenn Sie Interesse an den Ergebnissen und der Präsentation der Masterarbeit haben, können Sie uns gerne kontaktieren.