

Ist Verdichtung im Bau wirklich die Wunderwaffe für die zukunftsweisende Besiedelung?



Die Gemeinden wollen oder müssen ihr Bauland optimal nutzen. Im Trend ist verdichtetes Bauen; müssen die Gemeinden das?

Wir versuchen hier aufzuzeigen woher dieser Trend kommt und warum die Stimmbürger das oft nicht toll finden. Nach dem Motto: Verdichtung ja, aber nicht bei uns!

November 2022

www.si-immo.ch

Der Kern des Themas liegt im Verständnis der eidgenössischen Raumplanung. Ein Raumplanungsgesetz (RPG) besteht schon seit 1979, wurde 2013 durch die Annahme der ersten Revision (RPG 1) wesentlich verschärft. Nach Meinung von Landschaftsschützern ging die Revision noch zu wenig weit und sie lancierten die Landschaftsschutz-Initiative. Der Bund debattiert zurzeit eine 2. Revision (RPG 2), welche die Belange der Initiative integrieren soll. Eine Abstimmung über RPG 2 steht in Kürze bevor. Die RPG 2 verschärft nochmals das Bauen ausserhalb der Bauzonen (gegen die Zersiedelung), zementiert den Durchgriff des Bundes bis auf Gemeindeebene und droht bei Widerhandlungen gar mit Gefängnisstrafe!

Seit der Revision RPG 1 ist der steigende Bedarf an Wohnraum ohne Zersiedelung nur noch durch Wachstum nach Innen, der sogenannten Verdichtung, zu befriedigen. Der Bund reguliert dies durch Richt- und Nutzungspläne, welche zwingend bei der kantonalen Richtplanung zu berücksichtigen sind. Diese wiederum bilden die Schranken für die kommunalen Bauordnungen.

Den Gemeinden wird es wesentlich erschwert Bauland einzuzonen und nahegelegt, unbebautes Bauland innert nützlicher Frist aus der Bauzone zu nehmen. Die Gemeinden müssen also Verdichten, d.h. auf gleicher Fläche mehr Wohnungen unterbringen. Dies geht im Wesentlichen nur durch höhere Bauten und mit reduzierten Grenzabständen. Dass Eigentümer von bestehenden Einfamilienhäusern es nicht gut finden, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft näherstehende und höhere Bauten entstehen, ist nachvollziehbar. Man könnte auch durch neue Bauzonen mehr Bauraum schaffen, das will das eidgenössische RPG aber bei Strafe nicht.

Das Zusammentreffen von Raumplanungsgesetz RPG und Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe IVHB (siehe Kolumne vom August 2022) entsteht eine, in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommene, ungute Situation. Denn die Gemeinden müssen, durch die Einführung der Messweisen des IVHB und dem Verdichtungsdekret, alle neue Baureglemente erstellen und diese vom Volk genehmigen lassen. Das unheilvolle daran ist, dass insbesondere in wachsameren urbanen Gemeinden und Städten das Stimmvolk darauf negativ reagiert und neue Reglemente ablehnt, was wiederum die Entwicklung seit Mitte der 10-er Jahre hemmt oder gar stoppt. Wir kennen viele Kommunen, die bis heute noch kein bewilligtes Reglement zu Stande gebracht haben.

Diese Planungsunsicherheit ist schädlich für Entwickler und Architekten, letztendlich für die Raumentwicklung der Städte und Gemeinden ebenso.