



wohnbau**genossenschaften schweiz**

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

**coopératives d'habitation Suisse**

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

**cooperative d'abitazione svizzera**

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

3003 Bern

Per E-Mail: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

28. Oktober 2016 lg

Telefon direkt: 044 360 26 61

[lea.gerber@wbg-schweiz.ch](mailto:lea.gerber@wbg-schweiz.ch)

## Zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes: Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Bundesrätin

Sehr geehrte Damen und Herren

Wohnbaugenossenschaften Schweiz wurde mit Schreiben vom 5. Dezember 2014 vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) eingeladen, eine Stellungnahme zur zweiten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) zu verfassen. Wir bedanken uns für diese Gelegenheit.

Unser Verband vertritt die Interessen von über 1'000 gemeinnützigen Wohnbauträgern, die rund 140'000 Wohnungen und damit etwa 5% des Wohnungsbestandes in der ganzen Schweiz besitzen. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag an die Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsschichten mit gut durchmischten und qualitativ guten Siedlungen, demokratischer Mitbestimmung, Mietzinsicherheit sowie Spekulationsfreiheit dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben.

Der Bund arbeitet seit Jahrzehnten erfolgreich mit Investoren des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammen. Im Rahmen der zweiten Etappe der Revision des RPG beabsichtigt der Bundesrat eine weitere Stärkung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die zweite Etappe schafft die gesetzliche Grundlage, dass neu auch der gemeinnützige Wohnungsbau mit dem Ertrag aus dem Mehrwertausgleich gefördert werden kann. Wohnbaugenossenschaften Schweiz begrüsst deshalb die Stossrichtung der zweiten Etappe der Revision des RPG.

Im Folgenden möchten wir Ihnen unsere Anregungen zu den einzelnen Gesetzesartikeln darlegen:

**Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe a<sup>ter</sup>:** Grundsätzlich begrüsst Wohnbaugenossenschaften Schweiz die Ergänzung der Planungsgrundsätze um den Buchstaben a<sup>ter</sup>. Wir bedauern jedoch, dass nicht explizit vom gemeinnützigen Wohnungsbau gesprochen wird. In den *Erläuterungen zu den Gesetzesbestimmungen* wird der gemeinnützige Wohnungsbau explizit genannt. Dort steht auf Seite 6: „Mit Buchstabe a<sup>ter</sup> wird ferner die gesetzliche Grundlage geschaffen, dass neu auch der gemeinnützige Wohnungsbau als Massnahme der Raumplanung nach Artikel 5 Absatz 1<sup>ter</sup> RPG gilt, die mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gefördert werden kann.“ Wir schlagen deshalb folgende Formulierung vor: *Massnahmen getroffen werden, die den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken und zu ausreichend bezahlbarem Wohnraum beitragen.*

Eine andere Möglichkeit ist, dieselbe Formulierung zu übernehmen, die bereits im Leitfaden Richtplanung (2.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung, Mindestinhalte Nr. 6) gebraucht wird. Dies hätte den Vorteil, dass das Raumplanungsgesetz und der Leitfaden Richtplanung besser aufeinander abgestimmt wären. Buchstabe a<sup>ter</sup> würde dementsprechend lauten:



*Massnahmen zur Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse, insbesondere zur Förderung von preisgünstigem, familienfreundlichem und altersgerechtem Wohnungsbau, getroffen werden.*

**Artikel 5 1<sup>ter</sup>:** Grundsätzlich wird mit der zweiten Etappe der Revision RPG die gesetzliche Grundlage geschaffen, dass neu auch der gemeinnützige Wohnungsbau mit dem Ertrag aus der Mehrwertabgabe gefördert werden kann. Noch klarer würde dieser Sachverhalt unterstrichen, wenn der neu hinzugekommene Buchstabe a<sup>ter</sup> in Artikel 5 1<sup>ter</sup> explizit aufgelistet würde. 1<sup>ter</sup> würde dann lauten: *Der Ertrag wird für Massnahmen nach Artikel 5 Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup> sowie a<sup>ter</sup>, verwendet.*

**Artikel 8a Abschnitt 1:** Mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum als neuem Planungsgrundsatz wäre es konsequent, wenn die Kantone in ihren Richtplänen auch festlegen müssten, wie sie diesen Planungsgrundsatz umsetzen wollen. Unter Artikel 8a Abschnitt 1 Buchstabe c und e verlangt der Leitfaden Richtplanung bereits heute, dass Kantone mit ausgewiesenem Handlungsbedarf Ziele und Massnahmen zur Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse, insbesondere zur Förderung von preisgünstigem, familienfreundlichem und altersgerechtem Wohnungsbau, definieren sollen. Wir beantragen deshalb, dass unter Artikel 8 Abschnitt 1 ein weiterer Buchstabe aufgenommen wird, der die Sicherstellung eines Wohnraumangebots für alle Bedürfnisse explizit im Gesetzestext und für alle Kantone fordert.

**Artikel 15a Abschnitt 2:** Die Massnahmen, die die zuständige Behörde anordnen kann, sind nicht weiter bestimmt. Es wäre sinnvoll, wenn die entsprechenden Massnahmen präzisiert würden. Es könnten dies beispielsweise fiskalische Massnahmen oder ein Vorkaufsrecht sein.

**Artikel 15b:** Eine weitere zentrale Anforderung an Bauvorschriften ist unseres Erachtens, dass die Erneuerung und die innere Verdichtung erleichtert werden. Wir fordern deshalb, dass diese Ziele explizit aufgenommen werden.

**Artikel 18 Abschnitt 1:** Gerade im Zusammenhang mit den Diskussionen um Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau wäre es zielführend, wenn diese hier als Beispiel figurieren würden. Artikel 18 Abschnitt 1 würde dann lauten: *Das kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen, zum Beispiel Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau.*

Zum den Vernehmlassungsunterlagen beigelegten Fragenkatalog äussern wir uns nicht, da unser Verband sich auf Fragen rund um das Wohnungswesen konzentriert.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme unserer Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Louis Schelbert  
Präsident

Lea Gerber  
Politik/Grundlagen