

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associaziun per la planisaziun dal territori

Raum & Umwelt

Dossier zur Raumentwicklung

Dezember 3/2024

Wohnraum schaffen und fördern

**Fragen und Antworten zum
Handlungsspielraum der Gemeinden**

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazion per la planisaziun dal territori

Impressum

Raum & Umwelt, EspaceSuisse

Dossier zur Raumentwicklung für Mitglieder
des Verbands für Raumplanung EspaceSuisse.
Raum & Umwelt erscheint dreimal jährlich
in deutscher und französischer Sprache.

Herausgeber

EspaceSuisse
Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazion per la planisaziun dal territori
Sulgenrain 20, 3007 Bern
+41 31 380 76 76
info@espacesuisse.ch; espacesuisse.ch

Redaktion

Damian Jerjen, Direktor
Monika Zumbunn, Leiterin Kommunikation

Autor

Florian Inneman, EspaceSuisse

Korrektorat

Lektorat Andrea Weibel

Bildredaktion

Kaspar Allenbach, visuelle Kommunikation

Gestaltung, Bildbearbeitung

Ludwig Zeller

Druck

Vögli AG, Langnau i. E.

Die verwendeten Bilder unterstehen dem Copyright
und sind Eigentum der aufgeführten Quellen.
Der Nachdruck von Texten und Bildern von
EspaceSuisse ist unter Angabe der Quelle erlaubt.

Mit freundlicher Unterstützung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Höchster Standard für Ökoeffektivität.
Cradle to Cradle Certified®-Druckprodukte
hergestellt durch die Vögli AG.

Wohnraum schaffen und fördern

Fragen und Antworten zum Handlungsspielraum der Gemeinden

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Gleichzeitig wird der Wohnraum vielerorts zunehmend knapper und teurer. Dieses Dossier zeigt auf, dass Gemeinden – egal ob klein oder gross – ihre Wohnraumentwicklung mit (raum-)planerischen Mitteln beeinflussen können. Es richtet sich primär an Politikerinnen und Verwaltungsmitarbeiter aus Städten und Gemeinden, die Handlungsmöglichkeiten und gute Beispiele suchen.

Nach einem kurzen Überblick über die Problemlage folgt der Hauptteil dem Schema «Sie fragen – EspaceSuisse antwortet». Angesichts der Komplexität fanden viele Themen keinen Platz – eine Fortsetzung ist bereits angedacht.



Impuls Innenentwicklung wird unterstützt von

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz BPUK

Schweizerischer Gemeindeverband SGV

Schweizerischer Städteverband SSV

Verband für Raumplanung EspaceSuisse

Inhalt

Prolog	6
Einleitung	8
Wo liegt das Problem? Eine Einschätzung	10
Fragen und Antworten	15
Sofortmassnahmen	15
Räumliche Strategie	19
Aktive Bodenpolitik	23
Baulandmobilisierung	29
(Sonder-)Nutzungsplanung	31
Investoren und Genossenschaften	37
Tourismuskommunen	41
ISOS	45
Glossar	48
Endnoten und Bildquellen	52
Weiterführende Hinweise	54
Der Autor	55

Prolog

Die aktuelle Wohnungsknappheit ist in aller Munde. Das Thema beschäftigt die Medien, bewegt die Bevölkerung und aktiviert die Politik.

Wir haben uns einen Dialog vorgestellt, wie er vielleicht irgendwo im Lande stattfinden könnte.

Wir haben viel zu wenig Wohnungen!
Wir müssen die Zuwanderung stoppen.

Aber in den Bauzonen, die heute noch nicht verbaut sind, hat es ja noch Platz für etwa 1,6 Millionen Menschen.¹

Wir können doch nicht jedes Jahr eine Stadt Luzern² aus dem Boden stampfen. Der Raum der Schweiz ist begrenzt – wir dürfen doch nicht einfach alles zupflastern?!

Es muss ja nicht zwingend nur neu gebaut werden. Stell dir vor: Wenn 4 statt wie heute im Durchschnitt nur 2,7 Personen in einem Einfamilienhaus wohnen, entsteht Wohnraum für 1,3 Millionen Menschen.³

Das ist doch sehr theoretisch. 🤔

Aber in der Schweiz gibt es auch noch zirka 17 Millionen Quadratmeter leer stehende Industrie- und Gewerberäume. Da könnte man Raum für grob 190'000 Personen schaffen.⁴

Du Träumer! Hattest du schon mal mit einer Bauverwaltung einer Gemeinde zu tun? Ein Büro umnutzen – weisst du, was das für Papierberge generiert? Mit den ganzen Auflagen zur Wohnhygiene. Oder noch schlimmer: Brandschutzauflagen.

Vielleicht ist es auch eher ein Wohlstandsproblem, über das wir sprechen müssten.

Was meinst du? 🤔

Den Flächenverbrauch. Heute verbraucht eine Person im Schnitt rund 47 Quadratmeter Wohnfläche. Vor 30 Jahren waren es erst rund 39. Jetzt multipliziere mal die zusätzlichen 8 Quadratmeter mit der Bevölkerungszahl.

Sag mal, hast du ein Statistikbuch verschluckt? Ausgerechnet DU sprichst über den Flächenverbrauch. Wie gross ist nochmals deine Wohnung?

Mhm, ich würde ja schon umziehen, aber dann zahle ich mehr für eine kleinere Wohnung. Zudem hasse ich zügeln.

Aber es will sich doch kaum jemand einschränken und so leben wie vor 100 Jahren.

Stell dir mal vor: Das Wohnen auf kleinerem Raum würde finanziell belohnt, zum Beispiel mit einem Wohnflächenbonus für alle, die wenig Platz brauchen. Dann würde vielleicht sogar ich umziehen.

Hahaha! Du lebst in einer Traumwelt. Als ob ein solches Gesetz in Bern eine Chance hätte. 😂

Dann halt etwas anderes in Sachen Wohlstand: Denk an all die Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von weit über 50 Prozent. Kein Wunder sind dort die Erstwohnungen rar!

Aber die Zweitwohnungsbesitzer bringen doch auch Leben ins Dorf. Und das Baugewerbe ist wirtschaftlich wichtig.

Und was ist mit der Verdrängung der Einheimischen, die sich den Wohnraum kaum mehr leisten können?

Genau. Aber sie ist offensichtlich auch ein Faktor. Einfach einer neben vielen anderen.

Also gut. Vielleicht ist es doch nicht nur die Zuwanderung, die zum angespannten Wohnungsmarkt beiträgt.

Also kommen wir um das Bauen nicht herum?

Wahrscheinlich nicht. Aber vielleicht könnte man besser planen und kluge Anreize schaffen. 👍

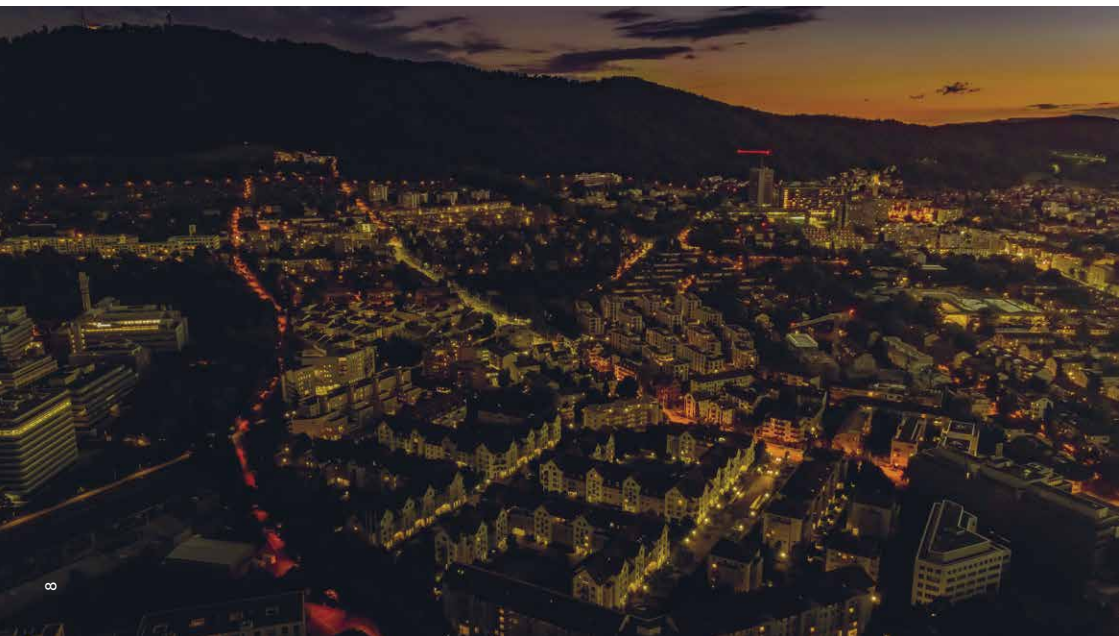
Einleitung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist angespannt. Das Wohnungsangebot wird zunehmend knapper. Nicht nur in den grossen Städten, sondern auch in den Agglomerationen. Auch kleine Gemeinden können von der Problematik betroffen sein. Gleichzeitig sollen die Siedlungen nach innen entwickelt werden – so lautet der Auftrag an Bund, Kantone und Gemeinden. Grundlage hierfür ist RPG 1 (→ [Glossar](#)), die erste Revisonsetappe des Raumplanungsgesetzes⁵, die am 1. Mai 2014 in Kraft trat. Planen und Bauen sind anspruchsvoller geworden – nicht nur aufgrund der Raumplanung. Veränderte Wohnbedürfnisse, vermehrte Einsparungen, höhere Baukosten und auch Themen wie der Klimawandel tragen zur Komplexität bei. Die Akteure müssen lernen, mit dieser Komplexität umzugehen. Egal ob kleine Gemeinde oder grosse Stadt, Immobilienentwickler, Architektin, Grundeigentümer oder Baufirma: Alle sind gefordert.

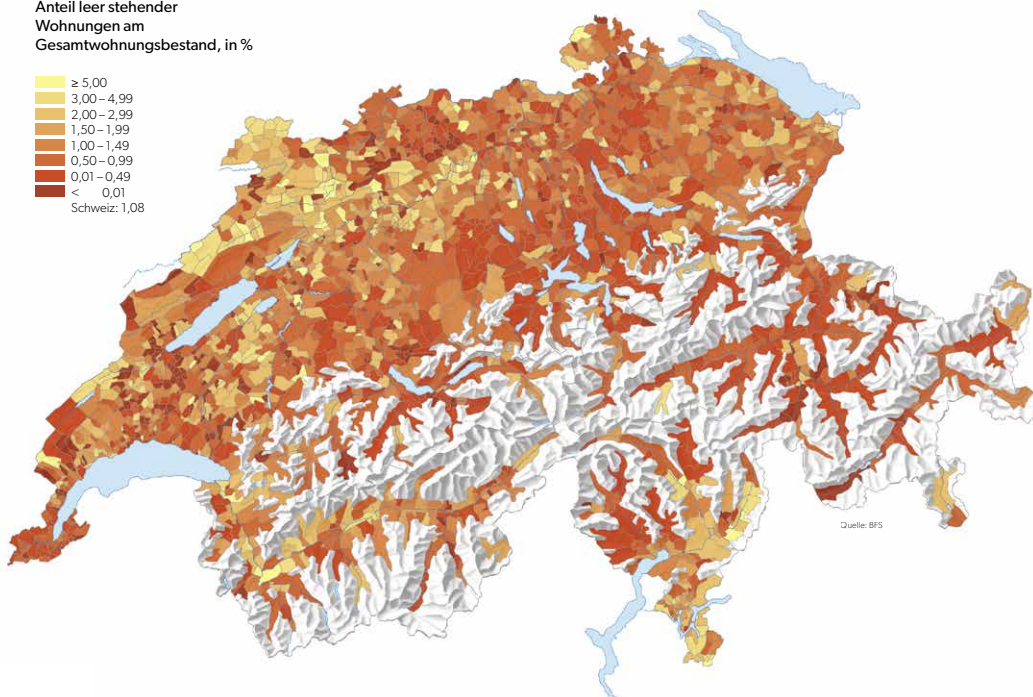
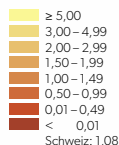
Wir zeigen in diesem Raum & Umwelt auf, welchen raumplanerischen Beitrag Städte und Gemeinden leisten können, damit der richtige Wohnraum am richtigen Ort mit der richtigen Qualität entstehen kann.

Diesem Dossier liegt die Überzeugung zugrunde, dass Städte und Gemeinden Handlungsspielraum haben – und dieser ist nicht klein:

1. Sie können mit raumplanerischen Planungsinstrumenten die Art, das Mass und die Qualität ihrer räumlichen Entwicklung steuern.
→ [Räumliche Strategie](#)
2. Sie können als Grundeigentümer den Wohnungsmarkt selbst mitgestalten.
→ [Aktive Bodenpolitik](#)
3. Sie können die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnraumentwicklung durch ihre Politik begünstigen (Anreize, Steuern, Subventionen, Verkehrs- und Mobilitätspolitik, Standortqualität, Infrastruktur etc.).



**Anteil leer stehender
Wohnungen am
Gesamtwohnungsbestand, in %**



Diese Ausgabe des Raum & Umwelt kommt anders daher als üblich – ganz bewusst. Sie soll Ihnen als Planungshilfe dienen, um kompakt und unkompliziert Antworten auf Ihre Fragen rund um die Wohnraumförderung zu geben.

Das Dossier richtet sich primär an Politikerinnen, Planer und weitere Interessierte, die in kleinen oder mittelgrossen Gemeinden tätig sind. Auch für Zweitwohnungsgemeinden hält es Inhalte bereit. Seien Sie aber nicht überrascht, wenn ab und zu auch der Name einer grösseren Stadt auftaucht. Diese sind schon länger mit dem Thema konfrontiert. Und vielleicht findet sich da oder dort eine Info, die auch für eine grössere Stadt interessant ist. Das Dossier hat keinen Anspruch auf Wissenschaftlichkeit oder Vollständigkeit. Für einige Themen reichte der Platz nicht – eine Fortsetzung ist bereits angedacht.

Im nächsten Kapitel wird zunächst die Problemlage erläutert: Welche Faktoren führen überhaupt zur Wohnungsknappheit? Danach folgt der eigentliche Hauptteil: Dieser richtet sich nach dem Schema «Die Gemeinde fragt – EspaceSuisse antwortet».

Die Inhalte stützen sich auf Erfahrungen, die EspaceSuisse im Kontakt mit den Gemeinden gemacht hat, auf die Analyse guter Beispiele, auf weitere Recherchen sowie auf den Besuch von verschiedenen Veranstaltungen zum Thema. Beim Lesen werden Sie eine Reihe von Beispielen antreffen. Für viele, aber nicht für ganz alle gilt: Nachahmen erwünscht!

Wo liegt das Problem?

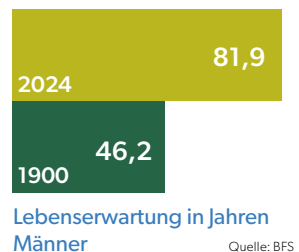
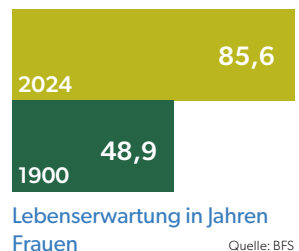
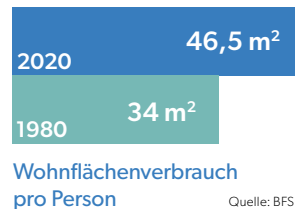
Eine Einschätzung

Angebot und Nachfrage klaffen auseinander, was – mit regionalen Unterschieden – zu einem Problem bezüglich der Anzahl und der Bezahlbarkeit der Wohnungen führt. Dies betrifft sowohl die Miet- als auch die Eigentumswohnungen sowie die Einfamilienhäuser (EFH). Verschiedene Faktoren beeinflussen den Wohnungsmarkt. Nachfolgend eine Übersicht:

- **Demografie:** Wir werden immer älter. Gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) hat sich die Lebenserwartung seit 1900 fast verdoppelt: auf 81,9 Jahre bei den Männern und 85,6 Jahre bei den Frauen. Hier besteht ein Bezug zur Belegungsdichte: Man denke an Quartiere mit Einfamilienhäusern, aus denen die Kinder schon lange ausgezogen sind.

Seite der Nachfrage

- **Flächenbedarf:** Der individuelle Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist deutlich gestiegen. Waren es 1980 noch 34 Quadratmeter, sind wir heute bei 46,5 Quadratmetern (2022). Dies entspricht einer Zunahme um rund 35 Prozent.⁶
- **Belegungsdichte:** Mit dem Flächenverbrauch verbunden ist die Individualisierung der Gesellschaft: Es gibt zunehmend mehr Einpersonenhaushalte. Die durchschnittliche Belegungsdichte pro Wohnung ist gesunken: 1980 waren es noch 2,6 Personen, heute sind es 2,2 Personen pro Wohnung. Basierend auf der Bevölkerungszahl von 8'960'800 Personen (Stand 31.12.2023) bräuchten wir heute also rund 625'000 Wohnungen weniger, wenn die Belegungsdichte auf dem Niveau von 1980 läge. Sowohl der individuelle Flächenverbrauch als auch die Haushaltsgrösse sind Ausdruck eines gesteigerten Wohlstands. Wir brauchen so viel Fläche, weil wir es uns leisten können.
- **Migration:** 2023 betrug die Nettozuwanderung, also die Differenz zwischen Ein- und Abwanderung, rund 99'000 Personen.⁷ Im Schnitt waren es im Zeitraum von 2019 bis 2023 rund 71'000 Personen.

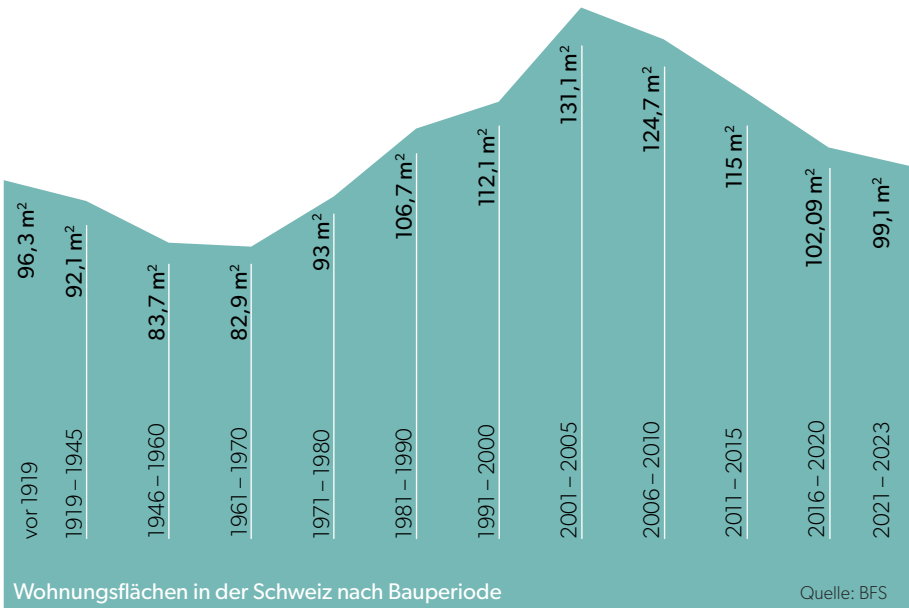


Seite des Angebots

- **RPG 1:** Mit der 1. Teilrevision des Raumplanungsgesetzes wurde vor zehn Jahren ein Paradigmenwechsel eingeleitet. Seither lautet das Credo: Innenentwicklung vor Aussenentwicklung. Auch wenn das teilrevidierte RPG bereits vor zehn Jahren in Kraft getreten ist, ist es noch nicht in allen Gemeinden umgesetzt. Zunächst mussten die Kantone ihre Richtpläne anpassen. Die Gemeinden ziehen nun mit ihren kommunalen Nutzungsplanungen nach. → [Glossar](#)
- **Wohnungsfläche:** Auch das Gebaute steuert den Flächenverbrauch. Lange zeigte sich ein Trend zu grösseren Flächen. So betrug die durchschnittliche Wohnungsfläche der Bauperiode 2001–2005 über 130 Quadratmeter. Seither ist eine Trendumkehr festzustellen.

- **Zinsen:** Wie viel gebaut wird, hängt auch mit der Zinslage zusammen. Höhere Zinsen machen die Finanzierung von Bauprojekten teurer und dämpfen die Immobilienpreise (weil die Nachfrage sinkt). Neubauprojekte werden dadurch weniger rentabel und deshalb weniger attraktiv. Alternative Anlagen auf den Finanzmärkten sind für Investoren interessanter. Entsprechend wird weniger gebaut.⁸

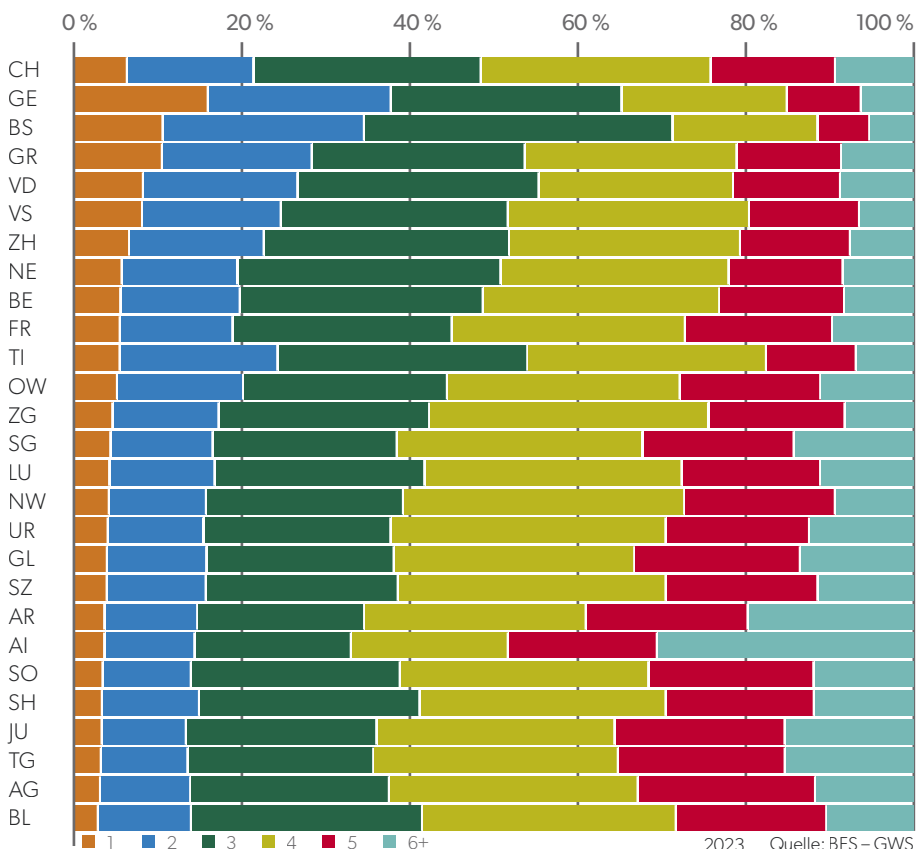
Während derzeit von einer drohenden Wohnungsknappheit gesprochen wird, war die Situation vor Kurzem noch deutlich anders: Man konnte von Überbauungen mit hohem Leerstand lesen, da an Orten gebaut wurde, wo kaum Nachfrage bestand.⁹



- **Zweitwohnungen:** Die Zweitwohnungs-gesetzgebung¹⁰ führt besonders in touristisch geprägten Regionen zu Problemen. Denn Wohnungen, die bereits vor der Volksab-stimmung über die Zweitwohnungsinitiative vom 11. März 2012 existierten, können frei als Zweitwohnungen genutzt oder veräussert werden (sogenannt altrechtliche Wohnun-gen) – auch wenn die Gemeinde bereits einen Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent hat. Entsprechende Umnutzungen führen dazu, dass der Anteil an Zweitwohnungen auch dort weiter zunimmt.

Da es schlichtweg lukrativer ist, eine Woh-nung an einen künftigen Zweitwohnungsbe-sitzer zu verkaufen, haben Einheimische und lokale Arbeitskräfte immer mehr Mühe, eine zahlbare Wohnung zu finden. Während der Pandemiezeit hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft. Neben den altrechtlichen Wohnungen ermöglichen auch andere Ausnahmen im Gesetz weitere Zweitwohnungen. Gesamthaft machen Zweitwohnungen rund 15 Prozent des Woh-nungsbestands in der Schweiz aus.¹¹

→ [Tourismusgemeinden](#)



Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Kanton

2023 Quelle: BFS – GWS

Weitere Einflussfaktoren

- Das Mietrecht schützt bestehende Mietverhältnisse (Bestandesmieten). Eine Anpassung nach oben geschieht in der Regel beim Mieterwechsel. Die entsprechende Entkopplung von Angebots- und Bestandesmieten führt zum «Lock-in-Effekt». → [Glossar](#)
- Die preisgünstigen Wohnungen sind in der Regel im älteren Gebäudebestand, was nicht nur mit dem Ausbaustandard, sondern auch mit der vergleichsweise kleineren Wohnfläche zusammenhängt. Rund 900'000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stammen aus der Zeit 1946–1970.¹² Handelt es sich um Mietwohnungen, kann es für einen Eigentümer/Investor attraktiv sein, Altbauten mit tendenziell preisgünstigen Wohnungen leer zu kündigen, zu sanieren und anschliessend einen deutlich höheren Mietzins zu verlangen. Dies hat teils verheerende Konsequenzen, vor allem für Haushalte mit geringem Einkommen. Gemäss einer Studie der ETH Zürich wurden in der Stadt Zürich zwischen 2014 und 2019 rund 13'000 Personen durch Ersatzbauten oder Sanierungen von Mehrfamilienhäusern aus ihrem unmittelbaren Umfeld verdrängt.¹³
- Hinsichtlich der steigenden Wohnkosten spielen die Bodenpreise eine zentrale Rolle. Diese sind vielerorts massiv gestiegen: im Kanton Zürich im Schnitt um rund 50 Prozent zwischen 2012 und 2022.¹⁴ Ein weiteres Element sind die Baukosten: 2022 sind diese um 8,3 Prozent gestiegen.¹⁵
- Planen und Bauen werden komplexer und dauern entsprechend länger. So hat sich die Bewilligungsdauer bei Baugesuchen über die letzten Jahre erhöht.¹⁶ Zudem ist vielerorts eine deutliche Zunahme an Einsprachen oder Rekursen zu verzeichnen.

1'785'321

Gebäude mit Wohnnutzung

10'552

Neu erstellte Gebäude mit Wohnungen

4'741'917

Wohnungsbestand

46'505

Neu erstellte Wohnungen

1,15 %

Leerwohnungsziffer

102,2 m²

Durchschnittliche Fläche
pro bewohnter Wohnung

46,5 m²

Wohnfläche pro Person

2,2

Bewohnerin/Bewohner pro Wohnung

0,59

Bewohnerin/Bewohner pro Zimmer

9,5 %

Umzugsquote

CHF 1412

Durchschnittlicher Mietpreis

35,9 %

Wohneigentumsquote

67 %

Anteil der Gebäude mit Wohnnutzung
im Besitz von Privatpersonen (ohne ZH und VS)

56,8 %

Anteil Gebäude mit fossilen Energieträgern



Fragen und Antworten

Sofortmassnahmen



Was können wir JETZT machen, damit schnell mehr Wohnraum zur Verfügung steht?

In Kürze: Übersicht über die eigenen Spielräume erlangen und das Gespräch suchen. In kleinen Gemeinden kann am Anfang ein Spaziergang durch das Dorf stehen: Wo sind die Jalousien schon länger zu? Wo ist schon seit vielen Jahren ein Grundstück unbebaut, obwohl es baureif ist? Ein Gespräch mit der Eigentümerschaft kann zur Klärung der Situation beitragen. Kann die Gemeinde etwas tun, damit es vorangeht? Steht ein Verkauf zur Diskussion?

In gewissen Gemeinden ist es üblich, mit den Grundeigentümerschaften zu sprechen. Andernorts wird dies als übermässiger Eingriff ins Eigentum gewertet. Man möge dem Autor die Direktheit verzeihen, aber in solchen Fällen MUSS ein Umdenken stattfinden. Mancherorts geht es zunächst um Grundlagen: Kennt die Gemeinde überhaupt die eigenen Landreserven und sind sie auf einer Karte verortet? Oder tauchen sie nur als Zahlen im Finanzbericht auf?

Wenn die Gemeinde eigene Liegenschaften oder eigenes Bauland besitzt, könnte sie dort eine Entwicklung lancieren. In diesem Zusammenhang gilt es zunächst zu prüfen, ob das vorhandene eigene Land sinnvoll genutzt wird. Vielleicht steht irgendwo ein Materiallager, das auch anderswo sein könnte. Oder es gibt noch ein kaum genutztes altes Schulgebäude. Vielleicht sind auch die eigenen öffentlichen Zonen zu gross dimensioniert. Eine Zweckänderung geschieht allerdings nicht von heute auf morgen und sollte gut überlegt sein. Und grundsätzlich gilt: Lieber zunächst die inneren Reserven nutzen, bevor man am Siedlungsrand einen Neubau hochzieht.

Sowohl bei den kommunalen als auch bei den privaten Parzellen sollte die eigene Perspektive überprüft werden: Ab wann gilt eine Parzelle

als überbaut? Wenn auf einem Grundstück mit 4000 Quadratmeter ein Einfamilienhaus steht, ist durchaus Spielraum vorhanden.

Bei aller Sehnsucht nach schnellen Lösungen: Den Kopf nicht verlieren! Wo liegen die Herausforderungen in der Gemeinde? Sind es fehlende Alterswohnungen, gibt es zu wenig Familienwohnungen oder preisgünstigen Wohnraum? Oder sollten auch andere Aspekte überdacht werden, wie zum Beispiel ein mangelndes Angebot, etwa im Bereich Läden/Dienstleistungen oder Freiräume? Eine kritische Aussensicht respektive externe Unterstützung kann bei der Auslegeordnung hilfreich sein.

Raumplanerische Massnahmen sollten sich an einer übergeordneten räumlichen Strategie orientieren. Denn Raumplanung heisst, vorausschauend zu planen und zu gestalten und bedeutet in den wenigsten Fällen einfach «Sofortmassnahme».

→ Räumliche Strategie

✓ Périgueux (F)

BIMBY statt NIMBY

In Frankreich fördert die Stadt Périgueux (30'000 Einwohnerinnen und Einwohner) die Verdichtung von EFH-Quartieren, indem sie eine kostenlose Beratungsstunde für Hausbesitzer und die damit verbundene Kommunikationskampagne finanziert. Das Start-up Villes vivantes bietet diese Beratung unter dem Titel BIMBY («build in my backyard») an. Seine «Super-Urbanisten», wie die Beraterinnen und Berater genannt werden, schlagen Ideen und 3D-Modellierungen vor. Anschliessend begleiten sie interessierte Hausbesitzer beim Bau, Umbau oder bei der Renovierung. Zwischen 2016 und 2021 entstanden auf diese Weise 250 neue Wohnungen.

Was können wir tun, wenn der Kanton eine Einzonung am Siedlungsrand für Wohnraum verhindert?

Seit Mai 2014 gilt das Gebot «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» (RPG 1 → [Glossar](#)). Bevor an eine Einzonung gedacht wird, müssen zunächst die innenliegenden Potenziale genutzt werden. Anders formuliert: Der Kanton kann nicht anders, sondern macht seine Hausaufgaben. Innenentwicklung bedeutet konkret:

- Baulücken füllen: Gibt es private Parzellen, auf denen sich seit 20 Jahren nichts bewegt? Dann ist es an der Zeit, das Gespräch mit der Grundeigentümerschaft zu suchen. Dies bezieht sich nicht nur auf komplett unbebaute Parzellen, sondern auch auf grosse Parzellen, auf denen bereits etwas steht, aber durchaus noch mehr stehen könnte.

→ Baulandmobilisierung

- Umnutzung von Bauten: Gibt es ein altes Gewerbegebäude oder eine alte Schule, die man umnutzen könnte? Oder liegt irgendwo gar noch ein ganzes Areal brach?
- Die bestehende Zonenordnung weiterdenken: Anreize zum Aufstocken/Weiterbauen schaffen; auch Einfamilienhausquartiere weiterdenken.

Mit RPG 1 endete das bisherige Ausweichen auf die Fläche. Raumplanung wurde anspruchsvoller, aber die Handlungsmöglichkeiten sind vorhanden. Zudem dürfte eine Einzonung kaum «schnell» gehen, da das Verfahren entsprechend dauert.

Gibt es Anreize, damit Leute von einer zu grossen Wohnung in eine kleinere umziehen?

Eine gute Idee, aber nicht einfach umzusetzen. Der Umzug in eine kleinere Wohnung lohnt sich finanziell in der Regel nicht, wenn man schon lange am gleichen Ort wohnt. Je nachdem sind die Mietkosten gar nicht oder nur geringfügig niedriger. Ein kleiner Anreiz wäre die finanzielle Unterstützung bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung, um den bestehenden Wohnraum innerhalb der Gemeinde besser auszulasten.

Freiburg im Breisgau (D) hat eine digitale Wohnungstauschbörse lanciert und finanziert Umzüge von einer grösseren in eine kleinere Wohnung mit 2000 Euro mit.¹⁷ In verschiedenen Städten, wie zum Beispiel Zürich, haben sich private Apps zum Wohnungstausch etabliert.

✓ Lausanne VD

Pilotprojekt Wohnungstausch

In Lausanne läuft derzeit ein Pilotprojekt, welches zum Wohnungstausch ermutigen soll. Hierzu wurden 147 Familienhaushalte und 98 Seniorenhaushalte kontaktiert. Im Rahmen des Tauschs sollen die Wohnungen der Familien für Senioren altersgerecht angepasst werden. Auch der Umzug wird unterstützt. Das Pilotprojekt beschränkt sich derzeit auf städtische Wohnungen. Offen ist eine spätere Ausweitung auf den privaten Wohnungsmarkt.

Was macht der Bund in der jetzigen Situation?

Bundesrat Guy Parmelin lud 2023 und 2024 zum Runden Tisch ein. Dabei wurde unter der Leitung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) der «Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit» mit Massnahmen in den Bereichen Innenentwicklung, Verfahren sowie preisgünstiger/bedarfsgerechter Wohnraum erarbeitet. Am Runden Tisch sassen Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Bundesämter, der Kantone, Städte und Gemeinden, der Bau- und Wohnungswirtschaft sowie der Zivilgesellschaft (auch EspaceSuisse). Die Massnahmen sind lediglich Empfehlungen, was verschiedentlich kritisiert wird. Gleichzeitig gilt zu beachten, dass die Kompetenzen auf verschiedene Bereiche und Staatsebenen verteilt sind.

Gut zu wissen

Den «Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit» finden Sie online unter:
[admin.ch](#) > Dokumentation > Medienmitteilungen > Medienmitteilung «Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit» vom 13.2.2024

Eine Masterarbeit der ETH-Zürich setzt sich mit den Potenzialen der Wohnmobilität auseinander:
ZUMSTEIN LORENZ, Wohnmobilität – die bessere innere Siedlungsentwicklung, ETH Zürich, 2019.

Räumliche Strategie



Was ist eine räumliche Strategie?

Eine räumliche Strategie legt die grundsätzliche Richtung fest, wie sich eine Gemeinde entwickeln soll, und ist eine wichtige Grundlage für die Revision der Ortsplanung. Üblicherweise werden solche Strategien als räumliches Leitbild, Stadtentwicklungskonzept oder kommunaler Richtplan bezeichnet.

Ist eine räumliche Strategie nicht bloss teuer und für die Schublade?

Tatsächlich gibt es einige Papiere, die in der Schublade landen – wegen folgenden Gründen:

- Das Strategiepapier hat klare, wichtige und richtige Aussagen gemacht. Aber politisch will man sie nicht hören und lässt deshalb das Papier verschwinden.
- Das Strategiepapier ist nicht brauchbar, da es nur Floskeln enthält und nicht an die lokalen Gegebenheiten angepasst ist. Im schlimmsten Fall ist es ein «Copy-Paste-Konzept», in dem der Ortsname und ein paar Zahlen angepasst wurden.

Eine gute räumliche Strategie setzt sich ehrlich und kritisch mit der Entwicklung der Gemeinde auseinander, um falsche Entscheidungen zu vermeiden, die später teuer zu stehen kommen können. Manche Strategiedokumente sind «behördenverbindlich» (z. B. ein kommunaler Richtplan), andere eher «orientierend/wegweisend». Nicht die Verbindlichkeit macht eine gute Strategie aus, sondern wie sie gelebt wird und wie sie in der Bevölkerung abgestützt ist.

Was hat eine räumliche Strategie mit Wohnraum zu tun?

Zentrale Inhalte einer räumlichen Strategie sind unter anderem eine räumliche Analyse der Ist-Situation sowie Aussagen zur künftigen Entwicklung der Gemeinde. Im Optimalfall bestehen neben qualitativen und quantitativen Aussagen auch konkrete Ziele und ein Massnahmenkatalog. Im Rahmen der strategischen Planung können räumliche Konflikte sowie Querschnittsaufgaben identifiziert werden, zumal sich viele räumliche Probleme nicht durch die Nutzungsplanung allein lösen lassen.

An und für sich geht es bei einer strategischen Planung darum, die richtigen Fragen zu stellen: Welche Bevölkerungsentwicklung wird angestrebt? Mit welchen Entwicklungen ist zu rechnen? Was bedeutet dies für unsere Bauzonen? Wie geht es unserem Dorfzentrum? Haben wir einen Sanierungsstau bei unseren Wohnbauten? Haben wir genügend Schulraum?

Das Endprodukt muss nicht alles beantworten. Aber Lösungswege sollten angedacht sein, indem Aufgaben und Zuständigkeiten geklärt und priorisiert sind. Die strategische Planung kann helfen, langfristige Ziele zu setzen, die auch politische Querelen beim Wechsel von Legislaturen überdauern.

Entscheidend ist, die Bevölkerung und andere Stakeholder frühzeitig in die Überlegungen mit einzubeziehen: Wo wollen wir eigentlich hin? Ist dieser Prozess gut ausgestaltet, geniesst auch die Nutzungsplanung eine höhere Akzeptanz bei der Bevölkerung. Und auch den Investoren ist es eine Hilfe, wenn die Entwicklungsvorstellungen einer Gemeinde klar dargelegt und mit der Bevölkerung abgestimmt sind.

Planen wie zu Gotthelfs Zeiten

Die Gemeinde Anonymiswil besitzt eine grössere Landreserve am Siedlungsrand. Der Gemeinderat möchte die Entwicklung vorantreiben und ein Ingenieurbüro mit der Erschliessungsplanung beauftragen. Möglichst schnell soll die Gemeinde von den Baurechtszinsen profitieren. Die Gemeinde hat allerdings das eine oder andere räumliche Problem: So hat sie kein klares Zentrum, und die breite Kantonsstrasse zerschneidet das Dorf. Weiter sind einzelne Überbauungen in die Jahre gekommen, und es fehlt an qualitativen Freiräumen. Dies wäre ein guter Moment, um einen Strategieprozess zu lancieren und sich grundsätzliche Fragen zu stellen: Wo ist das Zentrum der Gemeinde? Wo liegen die Bedürfnisse der Bevölkerung? Welchen Beitrag soll die Überbauung für die Gemeinde leisten? In dieser Lage empfiehlt es sich, fachliche Unterstützung durch ein externes Planungsbüro mit einer übergeordneten Sicht einzuholen.



Ist eine räumliche Strategie auch für kleine Gemeinden gut?

Auch kleinen Gemeinden tut eine Strategie gut. Allerdings muss es nicht der 120-Seiten-Bericht mit 30 Kartendarstellungen sein. Wo und wie soll sich das Dorf entwickeln? Haben wir genügend Alterswohnraum? Wie steht es um den Werkhof oder die Schule? Wie gehen wir mit den leer stehenden Gebäuden um? Gibt es Synergien mit den Nachbargemeinden? Über diese und weitere Fragen lässt sich in einer räumlichen Strategie nachdenken – vorzugsweise nicht hinter verschlossenen Türen im Gemeinderat, sondern gemeinsam mit der Bevölkerung.

✓ Hubersdorf SO

Neue Perspektiven dank Dorfgespräch

Hubersdorf hat viele Einfamilienhäuser. In einigen sind nur noch eine oder zwei Personen zuhause. Um ein breiteres Wohnungsangebot und Alternativen im Alter bieten zu können, wollte der Gemeinderat grosszügig Land für eine Überbauung einzonen. Der Kanton akzeptierte dies nicht, da die Idee im Widerspruch zu dem im RPG verankerten Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» steht. In dieser Situation zog die Gemeinde die Siedlungsberatung von EspaceSuisse hinzu. Durch die Aussensicht zeigte sich, dass innerhalb der Gemeinde Alternativen zu einer grossflächigen Einzonung bestehen. Zudem wurde bei einem Dorfgespräch deutlich, dass die Bevölkerung gegenüber kleineren Entwicklungsschritten eine höhere Akzeptanz hat. Die Einzonung ist für die Gemeinde dennoch nicht vom Tisch, allerdings wurde die angestrebte Fläche kleiner.

Brauchen wir eine separate Wohnstrategie?

Eine Wohnstrategie kann sinnvoll sein – zum Beispiel in Städten, in denen der Druck auf dem Wohnungsmarkt gross ist. Aber auch in Agglomerations- und Zweitwohnungsgemeinden, in denen der Druck zunimmt, könnte dies zum Thema werden.

✓ Aarau AG

Wohnstrategie auf Faktenbasis

Aarau hat seit 2021 eine Wohnraumstrategie. Diese definiert Ziele, Handlungsfelder und Zuständigkeiten sowie Massnahmen für die nächsten Schritte. Wichtige Grundlage ist ein Monitoring, damit die Wohnraumpolitik auf einer soliden Faktenbasis steht. Dieses wird aktuell professionalisiert: Die wichtigsten Daten daraus sollen künftig auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Zudem gibt es stadtteilspezifische Ziele: Nicht jedes Quartier kann und muss dasselbe leisten. Runde Tische dienen sowohl der Vernetzung innerhalb der Verwaltung als auch dem Austausch mit Entwicklern und Liegenschaftsverwaltungen.

Gut zu wissen

Nachfolgend sind beispielhaft einige Wohnraumstrategien aufgeführt – online zu finden mit dem jeweiligen Titel.

- Aarau AG: «Wohnraumstrategie. Für eine durchmischte, vielfältige und dynamische Stadt»
- Davos GR: «Wohnraumstrategie Gemeinde Davos»
- Köniz BE: «Wohnstrategie Köniz. Bericht mit Grundlagen und Massnahmen»
- Nyon VD: «Objectif logement»

Aktive Bodenpolitik



Was bedeutet eigentlich «aktive Bodenpolitik»?

Bei einer aktiven Bodenpolitik ist eine Gemeinde bewusst und mit bestimmten Vorstellungen auf dem Bodenmarkt tätig. Die Ziele gehen über kurzfristige Gewinne durch Landverkäufe hinaus. Neben Kauf, Verkauf, Abgabe im Baurecht oder Abtausch kann auch eine Vermittlerrolle Teil einer aktiven Bodenpolitik sein. Die Gemeinde nimmt somit eine aktive Rolle auf dem (Immobilien-)Markt ein, damit Boden möglichst zügig für die gewünschte Nutzung bereitsteht. Eine aktive Bodenpolitik ermöglicht der Gemeinde also, die eigene (räumliche) Entwicklung in die angestrebte Richtung zu steuern. Die Stadt **Biel BE** beispielsweise besitzt rund ein Viertel des Stadtgebiets. Sie kann dieses Land ins Spiel bringen, um (Wohnraum-)Entwicklungen zu unterstützen und beispielsweise auch Land abtauschen.

✓ Aarburg AG

Landlos, aber nicht planlos

Aktive Bodenpolitik ohne eigenes Land? Die Gemeinde Aarburg hat durch eine aktive Vermittlerrolle zwei Akteure an den Tisch gebracht und so einen Landabtausch eingefädelt. Dies ermöglichte, eine Wohnüberbauung in Bahnhofsnähe zu realisieren. Wichtig war dabei auch das Bewusstsein für die eigenen Entwicklungsschwerpunkte beziehungsweise ein räumliches Konzept. Mehr dazu auf densipedia.ch

➔ **Räumliche Strategie**

Ist aktive Bodenpolitik nicht nur etwas für grössere Städte?

Nein, sie ist auch für mittelgrosse Städte und kleine Gemeinden geeignet – angepasst an die lokalen Verhältnisse. Manche Gemeinden betreiben eine aktive Bodenpolitik, ohne dass dies den Verantwortlichen bewusst ist. So kauft eine Gemeinde zum Beispiel ein Stück Land, weil es zu diesem Zeitpunkt passend erscheint. Je nachdem sind nicht einmal klar definierte Ziele vorhanden: Vielleicht handelt die Gemeindeexekutive intuitiv, weil man bei einem bestimmten Grundstück jetzt «zuschlagen» sollte. **Dagmersellen LU** kaufte zum Beispiel Land in der Dorfmitte, um es der Spekulation zu entziehen.¹⁸

Aktive Bodenpolitik kann entsprechend auch ohne klar definierte übergeordnete Vorgaben funktionieren. Allerdings bringt dies auch gewisse Nachteile mit sich: So besteht mit grosser Wahrscheinlichkeit eine stärkere Abhängigkeit von Einzelpersonen innerhalb der Politik oder Verwaltung. Und wenn zuvor noch kaum über solche Themen gesprochen wurde, braucht es mehr Überzeugungsarbeit, falls das Gemeindeparlament oder die Gemeindeversammlung einen Kredit bewilligen sollte.

✓ La Sarraz VD

Gute Gelegenheiten

La Sarraz betreibt schon länger eine aktive Bodenpolitik, ohne dass der Begriff in der Gemeinde bekannt war und gross diskutiert wurde. Die Gemeinde kauft und verkauft Liegenschaften, wenn sich gute Gelegenheiten ergeben. So hat sie mehrere alte Häuser im Ortskern (le bourg) erworben und mehrmals eigene Grundstücke im Baurecht vergeben, insbesondere für den Bau von preisgünstigen Wohnungen und von betreutem Wohnraum für ältere Menschen.

Können wir punktuell ein Grundstück kaufen, sobald etwas Interessantes auf den Markt kommt?

Dies hängt unter anderem von der Finanzkompetenz der Exekutive ab (Gemeinde- bzw. Stadtrat). Je nachdem braucht es für den Kauf einen Kreditentscheid der Legislative. Dies ist Teil des demokratischen Prozesses, hat aber Tücken: Oft muss es bei Landkäufen schnell gehen. Falls zuerst noch die Gemeindeversammlung oder das Parlament darüber entscheiden muss, ist der Zug vielleicht schon abgefahren.

Wie finanziere ich Landkäufe?

Hat eine Gemeinde genügend flüssige Mittel, kann ein Landkauf direkt bezahlt werden, ansonsten muss sie entweder Sachwerte verkaufen oder einen Kredit aufnehmen. Zwar steigen bei einer Kreditaufnahme die Schulden, allerdings besteht mit dem gekauften Land ein Gegenwert. Nun gilt es zu differenzieren, wofür das Land gekauft wird: Bei einem Schulhaus (Verwaltungsvermögen) ist die Ausgangslage anders als bei Wohnraum (Finanzvermögen). Betrachtet man die Bodenpreisentwicklung der letzten Jahre, nimmt der Bodenwert in aller Regel zu.

✓ Kanton Luzern

Mehrwertabgabe für Wohnraumförderung

Im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern ist festgehalten, dass Gemeinden mit den Grundeigentümern anstelle der Mehrwertabgabe einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen können. In einem solchen Vertrag kann auch die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum geregelt sein.

Gibt es eine Alternative zu einzelnen Abstimmungen über Kredite für Landkäufe?

Ja, es gibt Gemeinden und Städte, die mit Rahmenkrediten arbeiten (zum Beispiel **Köniz BE** seit den 1970er-Jahren). Hier wird nicht der einzelne Landkauf bewilligt, sondern ein entsprechender Kreditrahmen. Der Vorteil: Die Gemeinde kann schneller handeln.

Alternativ ist auch denkbar, dass eine Gemeinde Landkäufe an eine externe Organisation auslagert. **Pontresina GR** zum Beispiel hat eine Stiftung gegründet. Deren Zweck ist es, zahlbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Hierzu kann die Stiftung Immobilien in Pontresina erwerben, verwalten, vermieten oder verkaufen.

Können wir Landkäufe auch durch den Mehrwertausgleich finanzieren?

Das hängt von den kantonalen gesetzlichen Rahmenbedingungen ab. Je nach Kanton ist dies denkbar. Die Gemeinde **Binningen BL** kennt statt einem Mehrwertausgleich einen Infrastrukturkostenbeitrag. Dazu hat sie ein Reglement erstellt, wonach Einnahmen aus Infrastrukturverträgen in einen Fonds fließen. Das Geld kann unter anderem auch für den Erwerb von Immobilien verwendet werden. Da das kantonale Gesetz zur Mehrwertabgabe überarbeitet wird, ist offen, wie die Praxis künftig aussehen wird. Unabhängig davon lohnt sich ein Blick in die Bestimmungen, die online abrufbar sind.¹⁹

Soll man als Gemeinde das Land behalten, verkaufen oder im Baurecht abgeben?

Für manche kommt ein Verkauf nicht infrage, für andere ist das Gegenteil tabu. Grundsätzlich: Eine kleine Restparzelle in einem Einfamilienhausquartier hat eine andere Bedeutung als eine grössere Parzelle unmittelbar neben dem Bahnhof. Behalten oder im Baurecht abgeben hat in der Regel den Vorteil, dass man sich Handlungsspielräume langfristig bewahrt und die Nutzung direkt beeinflussen kann. Der Verkauf bringt den Vorteil eines kurzfristigen finanziellen Gewinns. Beim Baurecht fliessen die Einnahmen langfristig. Manche Gemeinden/Städte sind zunehmend zurückhaltend, was den Verkauf betrifft: In **Bülach ZH** darf zum Beispiel seit einer Volksabstimmung kein gemeindeeigenes Land mehr verkauft werden.

Ist es Aufgabe des Staats, in den Bodenmarkt einzugreifen?

Aktive Bodenpolitik ist ein Mittel, um Planungen zur Umsetzung zu bringen. Oder wie es einmal ein Kantonsplaner ausgedrückt hat: «Aktive Bodenpolitik hat damit zu tun, den Zufall durch aktiven Gestaltungswillen zu ersetzen.»²⁰ Mit der Zonenplanung können Gemeinden zwar Leitplanken setzen, aber dies ist nicht immer ausreichend. Dazu heisst es in der Abstimmungsbotschaft der Gemeinde **Worb BE** zu einem Rahmenkredit für Landkäufe: «Auf die konkrete Entwicklung von strategisch wichtigen Grundstücken und Liegenschaften hat sie [die Gemeinde] aber kaum Einfluss. Strategisch wichtig bedeutet, dass diese Grundstücke und Liegenschaften einen Beitrag für die positive Entwicklung der Lebensqualität oder der Standortattraktivität leisten können.»²¹

Manche Kantone haben die Relevanz der aktiven Bodenpolitik erkannt und entsprechende Formulierungen in ihr Gesetz integriert, so zum Beispiel die **Kantone Jura oder Wallis**. Hat eine Gemeinde Gestaltungswille, kann sie – unter Berücksichtigung der kantonalen Voraussetzungen – auch Grundlagen auf kommunaler Ebene schaffen.

An dieser Stelle sei noch auf ein häufig vergessenes Ziel des Raumplanungsgesetzes hingewiesen. 2019 wurde Artikel 1 (Absatz 2) mit den Zielen, die sich an Bund, Kanton und Gemeinden richten, um Buchstabe f ergänzt: «Sie [Bund, Kantone und Gemeinden] unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen: [...] die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.»²²

✓ Kanton Wallis

Aktive Bodenpolitik im Planungsgesetz

Die Kantone Wallis und Jura haben eine fast identische Formulierung zur aktiven Bodenpolitik in ihren kantonalen Planungsgesetzen. Nachfolgend der Auszug²³ aus dem Kanton Wallis:

Aktive Bodenpolitik: Grundsatz

¹ Die Gemeinden verfolgen zugunsten einer effektiven Realisierung ihrer Planung eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste aktive Bodenpolitik.

² Sie ergreifen Massnahmen, um die Verfügbarkeit des Bodens sicherzustellen, namentlich bei Neueinzonungen und Umzonungen. Sie können dies mittels Verträgen machen.

Wenn sich kaum mehr zahlbarer Wohnraum finden lässt und darum eine soziale Segregation stattfindet, ist dies kaum im Sinne des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Eine Verdrängung aus Städten oder Agglomerationen, wie man sie mancherorts beobachten kann, fordert politisches und raumplanerisches Handeln.

Was genau ist ein Vorkaufsrecht für Gemeinden?

Ein Vorkaufsrecht für Gemeinden bedeutet, dass die Gemeinde ein Grundstück bevorzugt erwerben kann. Wird ein Grundstück verkauft, hat die Gemeinde ein bestimmtes Zeitfenster, um zu entscheiden, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht oder nicht. Sie würde den Preis bezahlen, den der potenzielle Käufer oder die potenzielle Käuferin bezahlt hätte.

Wie ein Vorkaufsrecht ausgestaltet wird, ist offen: Man kann zum Beispiel eine Mindestarealgrösse definieren oder aber Verkäufe innerhalb der Familie davon ausnehmen. Derzeit bestehen lediglich in den **Kantonen Genf und Waadt** entsprechende gesetzliche Bestimmungen. Jenseits von kantonalen Vorgaben kann es aber sein, dass Vorkaufsrechte auch vertraglich eingeräumt werden.

Was sind die Vorteile eines Vorkaufsrechts für Gemeinden?

Es ist eine Möglichkeit, wie die Gemeinde zu Land kommt. Die Gemeinde kann dadurch stärker Einfluss auf ihre Entwicklung nehmen und zum Beispiel Wohnungen in einem bestimmten Segment bereitstellen, wie dies beispielsweise die Gemeinde **Münchenstein BL** praktiziert hat (siehe Kasten oben rechts). Ohne eigenen Boden ist eine Gemeinde von Privaten abhängig.

Mehr Gewicht

Münchenstein hat für rund 20 Millionen Franken eine Wohnüberbauung aus den 1980er-Jahren erworben. Neben dem Erhalt von zahlbarem Wohnraum spielten auch strategische Gründe eine Rolle. Die entsprechende Überbauung ist Teil einer Sondernutzungsplanung (Quartierplan), in die verschiedene Grundeigentümerschaften involviert sind. Durch den Kauf hat die Gemeinde ein grösseres Gewicht und kann mit zwei weiteren Eigentümern das nötige Quorum erreichen, um die Planung weiter voranzubringen. Die Gemeinde hatte in diesem Fall von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht.

Es muss auch nicht immer nur um den Preis gehen: Besteht zum Beispiel das Bedürfnis nach altersgerechten Wohnungen, lässt sich dies mit eigenem Boden einfacher realisieren. Zudem kann ein Vorkaufsrecht auch der Innenentwicklung dienen, indem zum Beispiel die Möglichkeit besteht, blockierte Parzellen zu kaufen und eine Entwicklung in Gang zu setzen.

Habe ich als Stadt oder Gemeinde ein Vorkaufsrecht?

Es besteht keine schweizweite gesetzliche Grundlage für ein Vorkaufsrecht. Eine entsprechende Motion²⁴ ist im Parlament hängig. Der Vorstoss schlägt ein Vorkaufsrecht für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vor. Die Gemeinde könnte so beispielsweise Land erwerben und gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht abgeben. Aber auch ausserhalb der Wohnthematik gibt es Möglichkeiten, zum Beispiel zur Ansiedlung von Unternehmen.

Für Städte ist das Vorkaufsrecht ein wichtiges Instrument, um sich Handlungsspielräume zu verschaffen. Eine Mitgliederbefragung im Auftrag des Schweizerischen Städteverbands (SSV)²⁵ zeigte, dass rund 80 Prozent der Städte ein Vorkaufsrecht von Bauland und Liegenschaften befürworten würden. An verschiedenen Orten laufen Diskussionen, so zum Beispiel im Kanton Zug. Der Kanton Genf kennt das Vorkaufsrecht übrigens bereits seit 1978.

✓ Kanton Waadt

Vorkaufsrecht für Gemeinden

Im Kanton Waadt besteht seit 2020 ein Vorkaufsrecht. Dies kann aber nur angewendet werden, wenn im entsprechenden Bezirk ein Leerstand von unter 1,5 Prozent herrscht. Zudem ist eine Mindestgrösse definiert und Verkäufe an enge Verwandte sind ausgenommen. Eine Gemeinde hat 40 Tage Zeit, sich zu entscheiden, ob sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.²⁶ Eine weitere Bedingung ist, dass gemeinnütziger Wohnraum entstehen muss.

Die Kantonshauptstadt Lausanne hat das Vorkaufsrecht bereits mehrfach angewendet. Für andere Gemeinden ist es schwierig, sei es aufgrund der hohen Bodenpreise oder aufgrund des knappen Zeitfensters.

Gut zu wissen

WÜEST PARTNER, Wohnungspolitik in Städten und städtischen Gemeinden: Bedürfnisse und Herausforderungen, Ergebnisse der Umfrage, 2023.

Mehr zu den kantonalen Bestimmungen über den Mehrwertausgleich:

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Raumplanung > Handlungsfelder der Innenentwicklung > Mehrwertausgleich

Baulandmobilisierung



Was ist mit Baulandhortung/-mobilisierung gemeint?

Das Raumplanungsgesetz gibt vor, dass die Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen müssen. Als gehortetes Bauland wird ein Grundstück bezeichnet, das der Bauzone zugewiesen, erschlossen und baureif ist, aber nicht innerhalb von 15 Jahren bebaut wird. Dieser Grundsatz war schon im ersten Raumplanungsgesetz aus dem Jahre 1979 (!) festgehalten. Im Einzelfall mag es nicht ins Gewicht fallen, wenn diese eine Parzelle im Dorf noch 20 Jahre länger unbebaut bleibt. Aber in der Summe liegt gesamtschweizerisch gesehen viel Potenzial brach: Gemäss der aktuellen Bauzonenstatistik sind 10 bis 16 Prozent der vorhandenen Bauzonen nicht bebaut. Solches Bauland soll «mobilisiert», also tatsächlich bebaut werden. Es ist also nicht reine Privatsache, was jemand mit dem Eigentum macht.

Was können wir gegen die Baulandhortung unternehmen?

Diese Frage könnte man 26 Mal verschieden beantworten – für jeden Kanton einzeln. Da dies aber den Rahmen sprengt: EspaceSuisse hat eine Übersicht mit den kantonalen Bestimmungen zur Baulandmobilisierung erstellt (siehe Kasten unten). Ein starker rechtlicher Hebel sei hier dennoch erwähnt: Der **Kanton Neuenburg** kennt ein Enteignungsrecht, wenn ein Grundstück nicht rechtzeitig bebaut wird. Zur direkten Anwendung kam der Paragraph noch nie. Allenfalls reicht auch schon das Wissen darum, damit sich etwas bewegt.

Unabhängig von den rechtlichen Massnahmen: Baulandmobilisierung fängt beim Gespräch mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern an. Was sind die Absichten? Brauchen sie allenfalls Unterstützung? Manchmal kann schon ein Gespräch etwas auslösen.

Gut zu wissen

Bauzonenstatistik Schweiz 2022:

[are.admin.ch](https://www.are.admin.ch) > Raumentwicklung und Raumplanung > Grundlagen und Daten > Bauzonenstatistik Schweiz

Eine schweizweite Abschätzung der Nutzungsreserven finden Sie unter:

[raumplus.ethz.ch](https://www.raumplus.ethz.ch) > Projekte > 2017

Vergleich der kantonalen Regelungen und alle Gesetzesbestimmungen zur Baulandmobilisierung (Stand 26.4.2024):

[espacesuisse.ch](https://www.espacesuisse.ch) > Raumplanung > Handlungsfelder der Innenentwicklung > Baulandmobilisierung

VLP-ASPAN, Rechtliche Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 5/2013.

(Sonder-)Nutzungsplanung



Welche Einflussmöglichkeiten bietet der Rahmennutzungsplan?

Grundsätzlich bestehen vereinfacht folgende Möglichkeiten:

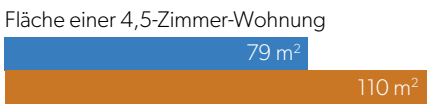
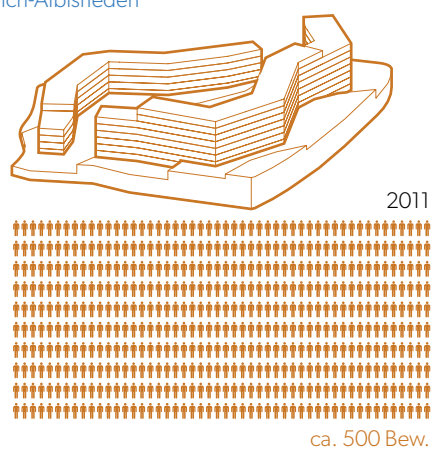
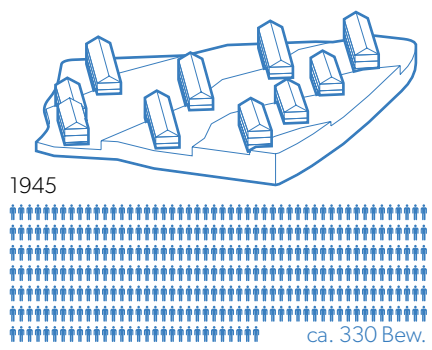
- **Aufzonen:** Zum Beispiel aus einer zweigeschossigen Wohnzone (W2) eine W3-Zone machen. Im Zusammenhang mit dem Thema Aufzonen stehen auch Aufstockungen. Im **Kanton Basel-Stadt** wurde vor ein paar Jahren ein Anreiz zum Aufstocken geschaffen, indem ein «freies» zweites Dachgeschoss eingeführt wurde, das nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet wird. Geübt beim Aufstocken ist der **Kanton Genf**: 2009 wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für grosszügige Aufstockungen geschaffen.²⁷
- **Umzonen:** Beispielsweise wird aus einer reinen Gewerbezone eine Wohnmischzone. Dabei sollte allerdings beachtet werden, dass auch das lärmige Gewerbe einen Ort braucht.

- **Erhöhung von Ziffern (Ausnutzung, Bebauung, Geschossflächen etc.):** In der gleichen Zone ist dadurch mehr Bauvolumen möglich.
- **Nutzungsprivilegien:** Bei vorbildlichem Planen und Bauen haben sich vielerorts Boni etabliert (z. B. bei einem hervorragenden Energiestandard). Es gibt auch Ausnutzungsboni im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnen, so zum Beispiel in **Freienbach SZ**.²⁸

Bei diesen Bemühungen darf allerdings die Qualität nicht vergessen gehen: Auch wenn mehr Dichte respektive mehr Wohnraum explizit erwünscht ist, kann die Umsetzung besser oder schlechter erfolgen. Deshalb ist sorgfältig zu prüfen, wie sich Reglementsanpassungen räumlich vor Ort auswirken.

Zonen mit einer Pflicht zur Sondernutzungsplanung ermöglichen massgeschneiderte Spielregeln für ein bestimmtes Gebiet. In der Regel ist eine höhere Ausnutzung möglich, dafür wird

Siedlung Triemli, Zürich-Albisrieden



Quelle: Amt für Städtebau, Zürich

aber – zumindest in der Theorie – auch mehr Qualität verlangt. In der Praxis geht Letztere manchmal verloren.

Nicht jede der aufgeführten Massnahmen führt automatisch zu mehr Wohnraum. Je nachdem entsteht zwar deutlich mehr Bauvolumen/ Wohnfläche, aber nur wenige zusätzliche Wohneinheiten. Aus einer Analyse der Stadt Zürich geht hervor, dass sich bei Ersatzneubauten im Zeitraum 2000 bis 2009 die Wohnfläche zwar verdoppelt hat (Faktor 2.1), die Wohnungszahl erhöhte sich aber lediglich um den Faktor 1,5 und die Anzahl Personen um den Faktor 1,2.²⁹

Können wir Vorgaben zum preisgünstigen Wohnungsbau in unserem Zonenreglement festhalten?

Es gibt zunehmend mehr Gemeinden, die entsprechende Paragraphen aufnehmen: In der **Stadt Zug** gibt es seit 2010 Zonen für preisgünstigen Wohnraum. Die Stadt Bern hat neu einen Paragraphen, der einen Anteil preisgünstiges Wohnen vorschreibt. **Köniz BE** hat ebenfalls eine entsprechende Vorgabe im Reglement. Gemäss Auskunft der Gemeinde funktioniert aber auch der Verhandlungsweg, der bereits vor der Regelung beschritten wurde, recht gut.



Bundesgericht stürzt fixen Anteil für preisgünstige Wohnnutzung

Die Berner Stimmbevölkerung stimmte 2014 der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» mit rund 72 Prozent zu. Die Initiative beinhaltete zusammengefasst folgende zwei Kernanliegen:

- eine Ergänzung der Bauordnung um Verpflichtung zu einem Drittel preisgünstige Wohnungen (Kostenmiete);
- ein Ausnützungsbonus von 20 Prozent, wenn alle Wohnungen preisgünstig sind und das Projekt städtebaulich verträglich ist.

Die Umsetzung verzögerte sich aufgrund eines Beschwerdeverfahrens. Im November 2019 hat das Bundesgericht die Beschwerden abgewiesen. Eine juristische Frage war, ob es sich bei den Regelungen um ungerechtfertigte Eingriffe in die Wirtschaftsfreiheit oder in die Eigentums-garantie handelte – das Bundesgericht verneinte dies.³⁰ Die entsprechenden Paragraphen sind nun in der Bauordnung der Stadt Bern verankert (Art. 16b).

Gibt es schlaue planerische Ansätze für EFH-Quartiere?

In der Schweiz stehen rund eine Million Einfamilienhäuser. Es wäre falsch, diese planerisch zu ignorieren. Gleichzeitig sind es aufgrund der kleinteiligen Parzellen mit vielen verschiedenen Grundeigentümern raumplanerisch – und wohl auch politisch – keine einfachen Gebiete. Dennoch: Auch Einfamilienhausquartiere können weiterentwickelt respektive verdichtet werden. Hierbei ist auf die bestehenden Strukturen Rücksicht zu nehmen: Was sind die Qualitäten im Gebiet? Entscheidend ist der Dialog vor Ort. Eine Erhöhung der Ausnützung führt im Einfamilienhausquartier in der Regel zwar zu mehr Wohnfläche, aber nicht zwingend zu mehr

Wohneinheiten. Entsprechend braucht es passende Formulierungen, die auf die Realisierung von mehr Wohnraum zielen, so wie dies zum Beispiel **Feldbrunnen-St. Niklaus SO** getan hat. Das Zonenreglement lässt unter bestimmten Bedingungen eine Überschreitung der Geschossflächenziffer zu, sofern zusätzliche eigenständige Wohnungen entstehen. Eine hohe architektonische Qualität ist dabei eine Voraussetzung.

Und dann gibt es da noch den Aspekt der Wohnungsbelegung: Wenn bei Familien die Kinder ausziehen, wird das Einfamilienhaus in der Regel zu gross. In solchen Fällen ist wichtig, dass attraktiver Wohnraum respektive Alternativen im Ort vorhanden sind. Aber hier spielen natürlich auch finanzielle und psychologische Aspekte mit rein: Die eigenen vier Wände nach Jahrzehnten zu verlassen, ist kein einfacher Schritt.

✓ Sempach LU

Verdichtung im EFH-Quartier

Um kluge Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung eines Einfamilienhausquartiers zu schaffen, hat Sempach mit Unterstützung der Hochschule Luzern den Dialog mit den Grundeigentümerinnen gesucht. Aufgrund konkreter Vorschläge wurden verschiedene Varianten diskutiert, wie sich das Quartier weiterentwickeln sollte. Dabei zeigte sich, dass verschiedene Grün-/Sichtachsen für die Eigentümerinnen im Quartier wichtig sind. Mittlerweile wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Mehr dazu auf densipedia.ch

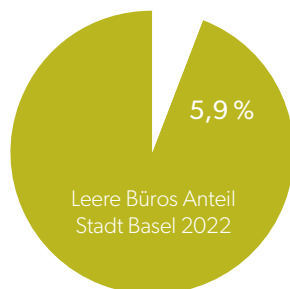
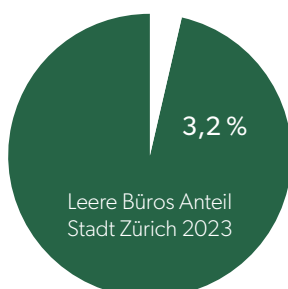
Könnte man in den Städten nicht mehr Bürogebäude umnutzen?

In manchen Städten fehlt es an Wohnraum, gleichzeitig stehen in der Schweiz zirka 17 Millionen Quadratmeter Industrie- und Gewerbeflächen leer. Je nach Berechnung sind es sogar 25 bis 35 Millionen Quadratmeter – darin sind auch grössere Infrastrukturanlagen, wie zum Beispiel frei werdende Militärareale, berücksichtigt.³¹ Angesichts der Wohnraumknappheit ist eine Umnutzung naheliegend, aber nicht ganz einfach. Zunächst ist eine Umzonung notwendig, sodass eine Wohnnutzung zulässig ist. Nicht jeder Bürostandort eignet sich gleich gut zum Wohnen, zum Beispiel aufgrund von Lärm oder fehlender ÖV-Erschliessung. Zudem ist auch der Umbau nicht ganz einfach. So ist bei einem Umbau von Büros zu Wohnungen mit rund 75 bis 80 Prozent der Neubaukosten zu rechnen.³²

✓ Zürich

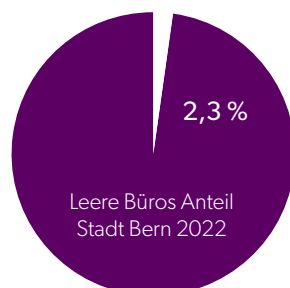
Preisgünstiges Wohnen statt Büros

Die Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich hat zwei Liegenschaften der SRG erworben, um darin Wohnraum zu realisieren. Das Grundstück mit der bestehenden Bebauung ist übernutzt, weshalb ein Umbau attraktiver ist als ein Abriss mit anschliessendem Neubau. Die PWG schrieb einen Wettbewerb aus: Um die Kosten des Umbaus zu minimieren, sollte möglichst viel Bausubstanz erhalten bleiben. Das Projekt ist noch nicht realisiert, aber es lohnt sich, dieses im Blick zu behalten.³³



Was können wir tun, wenn die Bevölkerung verdichtungs-müde ist?

Eine selbstkritische Analyse ist ein guter Start: Wieso ist dies der Fall? Sind viele Neubauten in kurzer Zeit entstanden? Wurden Bausünden realisiert? Oder fühlt sich die Bevölkerung allenfalls nicht transparent informiert? Wenn Neubauten entstehen und gleichzeitig noch Schulbauten herumstehen, die den Charme eines Containerhafens versprühen, liegt das Problem vielleicht nicht einzig bei der Verdichtung. Wenn nur Dichte, aber kaum Qualitäten entstehen, der Schulraum knapp ist oder es an qualitativ guten Freiräumen fehlt, ist nachvollziehbar, dass die Bevölkerung irgendwann keine Lust mehr hat.



Quelle: BFS, jll.ch

Zur Akzeptanz von Innenentwicklung

Eine Studie der ETH Zürich zeigt auf, dass die Akzeptanz für Innenentwicklung dann höher ist, wenn zahlbarer Wohnraum entsteht und das Ganze ökologisch gut ausgestaltet ist (Stichwort: Freiraum). Auch spielt es eine Rolle, wer den Wohnraum realisiert: Die Akzeptanz für Wohnverdichtungen ist höher, wenn ein öffentlicher oder gemeinnütziger Träger dahintersteht.³⁴

WICKI MICHAEL/WEHR MALTE/DEBRUNNER GABRIELA/KAUFMANN DAVID, Öffentliche Akzeptanz und Politik für eine grüne und bezahlbare Innenverdichtung, in: Bericht zur Akzeptanz der Verdichtung in der Schweiz, ETH Zürich, 2024, S. 49.

Ich will nicht mehr Dichte vor meiner Haustüre!

Auch wenn wir das Projekt vor Ihrer Haustür nicht kennen: Dichte wird vielfach negativ gesehen. Wenn man durch das Land fährt und sich das eine oder andere Neubauquartier ansieht, ist auch nachvollziehbar, warum.³⁵ Allerdings hat Dichte durchaus positive Seiten: Sie wollen einen Dorfladen in der Nähe haben? Dieser braucht potenzielle Kundinnen und Kunden im Umfeld, damit er funktioniert. Gute ÖV-Verbindung gewünscht? Da haben Sie bei niedriger Bevölkerungsdichte ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Und das Verhältnis von den Erschliessungskosten zur Einwohnerzahl ist bei niedriger Dichte auch nicht günstig.

Investoren und Genossenschaften



Wie kann ich beim Bauen Vorschriften machen?

Das geschieht ohnehin im Minimum mit dem Rahmennutzungsplan. Dieser setzt die Leitplanken für das Bauen und ist für «jedermann»³⁶ verbindlich. Detailliertere Vorgaben sind im Rahmen von Sondernutzungsplanungen möglich. Dabei geht es erfahrungsgemäss um ein Geben und ein Nehmen: Der Entwickler/Eigentümer erhält mehr Dichte, dafür darf im Gegenzug auch etwas gefordert werden. Gerade kleinere Gemeinden lassen sich manchmal einschüchtern und haben Angst, dass nie mehr wieder ein Investor in die Gemeinde kommt, wenn sie überhaupt Forderungen stellen. Wichtig: Wie überall gibt es bessere und schlechtere Entwickler/Investoren und Genossenschaften. Manche planen und bauen auch ohne viele Vorschriften vorbildlich, weil sie überzeugt sind, dass Qualität wichtig ist. Bei anderen ist das Gegenteil der Fall.

Ein weiterer Hebel sind Baurechtsverträge. Besitzt die Gemeinde Land, kann sie die Abgabe an gewisse Bedingungen knüpfen. Sei dies, dass sie beispielsweise einen Drittel preisgünstiges Wohnen einfordert oder dass sie das Land nur an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt.

✓ Massagno TI

Mehr Grün dank mehr Höhe

In Massagno wurde mittels einer Sondernutzungsplanung die Maximalhöhe der Gebäude heraufgesetzt. Die Eigentümerin kam so zu Wohnungen mit freiem Seeblick. Im Gegenzug erhielt die Gemeinde eine neue öffentliche Grünanlage sowie eine attraktive Fusswegverbindung. Durch diese Planung konnte auch der bestehende Baumbestand erhalten werden.

Mehr dazu auf densipedia.ch

Was ist für Investoren/Entwickler wichtig?

Das Projekt muss finanziell funktionieren. Entsprechend sind klare Rahmenbedingungen wichtig – gerade bei länger dauernden Planungen. Umgekehrt formuliert: Wechselnde Ansprüche oder neue Forderungen während der Projektdauer machen es schwierig. Eine Planungsvereinbarung über die Ziele und Leitplanken kann zur Klarheit beitragen. Ebenso können gute strategische Grundlagen eine wertvolle Hilfe sein. → [Räumliche Strategie](#)

Wer kann preisgünstigen Wohnraum erstellen?

Sowohl gemeinnützige Wohnbauträger als auch Private sind dazu in der Lage. Der Unterschied: Ein gemeinnütziger Wohnbauträger verzichtet auf eine Rendite. Allerdings wird es unter anderem wegen steigender Bodenpreise zunehmend anspruchsvoller, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen.

✓ Nyon VD

Klare Vorgaben bei Privaten

Nyon arbeitet mit Privaten zusammen, um preisgünstigen Wohnraum sicherzustellen. Die Stadt fordert im Rahmen von Sondernutzungsplanungen eine Mindestquote von 25 Prozent für preisgünstigen Wohnraum. Die Stadt setzt auf Anreize für eine höhere Projektqualität, sei dies bei Aussenräumen oder beim nachhaltigen Bauen. Auch im Rahmen von Sanierungen wird mit Anreizen gearbeitet, um eine Verdrängung der bisherigen Mieterinnen und Mieter zu verhindern. Die Stadt macht gute Erfahrungen mit ihrer klaren Haltung. Und sie hat mit dem Aktionsplan Wohnen («objectif logement») eine solide und spannende Grundlage.

Mehr Infos zu Nyon:

nyon.ch > Officiel > Politiques thématiques > Objectif logement

GEX CLAIRE, Nyon VD : Die Stadt verhandelt bezahlbaren Wohnraum, in: EspaceSuisse, Inforum 3/2024, S. 26–31.

Wer kann mir beim Thema Genossenschaften weiterhelfen?

Der Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder auch Wohnen Schweiz sind gute Anlaufstellen. Dabei handelt es sich um die beiden Dachverbände der gemeinnützigen Bauträger (siehe auch Kasten «Gut zu wissen», S. 40).

✓ Steckborn TG

Der Stadtrat gründet eine Genossenschaft

Um zahlbaren Wohnraum in der Gemeinde zu schaffen, haben in Steckborn die sieben Stadträte als Privatpersonen eine Genossenschaft gegründet. Die Stadt besass ein Grundstück an guter Lage. Aus einer Befragung ging hervor, dass die Mehrheit der Bevölkerung es befürwortet, das Land zu behalten. Die Zustimmung der Stimmbewölkerung zum Baurechtsvertrag mit besagter Genossenschaft bestätigte diese Haltung. Mittlerweile ist das Projekt realisiert und die Stadt hat sich von der Genossenschaft zurückgezogen. Anspruchsvoll war es, die Finanzierung des Projekts sicherzustellen.

Mehr dazu auf densipedia.ch

Wieso kritisiert die Bauherrschaft die Anzahl Pflichtparkplätze?

Dies hat mit den Baukosten und folglich mit den Wohnkosten zu tun. Eine Tiefgarage ist teuer – je nachdem ist mit 40'000 bis 80'000 Franken³⁷ pro Parkplatz zu rechnen. Unklug ist deshalb, wenn bei einem Mehrfamilienhaus die halbe Einstellhalle leer stände. Gerade in Städten und Agglomerationen mit guter ÖV-Erschliessung hat nicht jeder Haushalt ein Auto. Auch ausserhalb der Agglomerationen gibt es Spielraum für autoreduziertes Wohnen. Deshalb ist es sinnvoll, wenn Gesetze und Reglemente flexibel ausgestaltet sind und es möglich ist, auch weniger Parkplätze zu realisieren.

Gut zu wissen

- Fakten und Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau: BWO/BFS, Statistik des gemeinnützigen Wohnungsbaus 2024, Bern 2024.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz: wbg-schweiz.ch
- Wohnen Schweiz: wohnen-schweiz.ch
- Übersicht über kantonale Wohnraumförderprogramme: bwo.admi.ch > Wohnraumförderung > Kantonale Hilfen
- Merkblatt Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger: bwo.admin.ch > für Wohnungswesen > Wohnraumförderung > Baurechte
- BWO, Kostenfaktor Parkplätze in gemeinnützigen Wohnbauten, 2019.
- Online-Plattform «Immobilien und Mobilität» mit Beispielen zu autoreduziertem und autoarmem Wohnen: wohnbau-mobilitaet.ch

Tourismusgemeinden



Wieso gibt es in Tourismusregionen ein Wohnungsproblem?

→ Wo liegt das Problem? Eine Einordnung

Was können die Gemeinden gegen die steigende Anzahl an Zweitwohnungen unternehmen?

Gemäss Zweitwohnungsgesetz³⁸ können die Kantone «Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz». Zudem haben auch Gemeinden direkt die Möglichkeit zu handeln: «Die Kantone und Gemeinden ergreifen bei Bedarf die Massnahmen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen

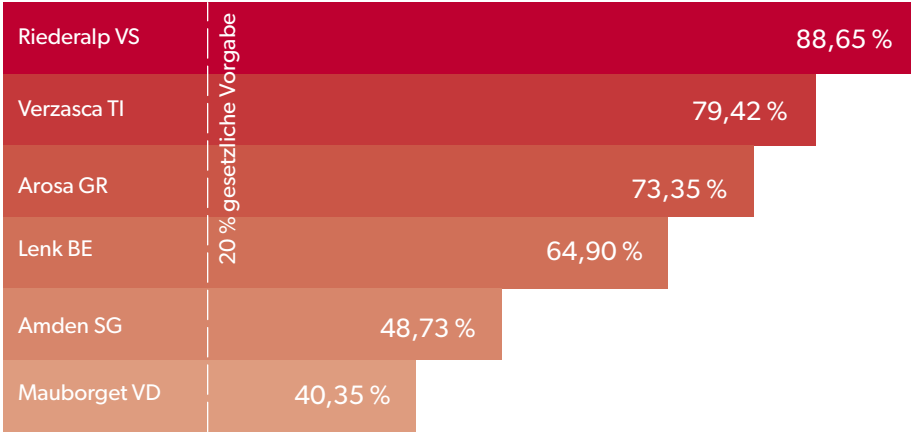
zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können.»

Die Grundlage für Massnahmen wäre also da, wurde jedoch lange Zeit kaum genutzt. Mittlerweile laufen in verschiedenen Gemeinden Diskussionen darüber, mit welchen Massnahmen die Situation entschärft werden kann. So viel vorweg: «Die» Massnahme, die alle Probleme löst, gibt es auch hier nicht. Sinnvoll ist ein Mix von verschiedenen Massnahmen in- und ausserhalb der Raumplanung: beispielsweise Lenkungsabgaben, Erstwohnungsanteile sowie die Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Dabei spielen sowohl die strategische Planung als auch die aktive Bodenpolitik eine wichtige Rolle.

→ Räumliche Strategie

→ Aktive Bodenpolitik

Anteil Zweitwohnungen



Wie lässt sich mehr Wohnraum für Einheimische schaffen?

Folgende Steuerungsmöglichkeiten sind hilfreich, wenn eine Gemeinde mehr Erstwohnraum zur Verfügung stellen will – ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- Eine Beschränkung der freien Nutzung altrechtlicher Wohnbauten, sodass altrechtliche Erstwohnungen nicht mehr zu Zweitwohnungen umfunktioniert werden dürfen;
- eine Erstellungspflicht für Erstwohnungen, zum Beispiel beim Abbruch und Neubau oder bei wesentlichen Umbauten. Kann/will die Bauherrschaft dem nicht nachkommen, besteht die Möglichkeit einer Ersatzabgabe;
- zusätzliche Einnahmen durch Lenkungsabgaben, um Erstwohnraum zu schaffen;
- eine aktive Bodenpolitik.

→ **Aktive Bodenpolitik**

Keine Frage: Diese Massnahmen sind politisch sehr umstritten und häufig auch schwierig umzusetzen. So hat beispielsweise **Silvaplana GR** eine Zweitwohnungssteuer vor Bundesgericht erstritten, diese aber dann doch nicht eingeführt.³⁹

Erstwohnungsanteilspflicht

Im Herbst 2023 hat Flims eine Erstwohnungsanteilspflicht beschlossen.⁴⁰ Werden altrechtliche Wohnungen abgebrochen und neu gebaut oder wesentlich umgebaut, sind mindestens 50 Prozent der Wohn-Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen. Hinzu kommt die Möglichkeit einer Ersatzabgabe von 2500 bis 3500 Franken pro Quadratmeter nicht realisierter Erstwohnfläche. Diese Erträge kommen der Entwicklung von Wohnraum zugute. Die Massnahme ist das Resultat eines längeren Strategieprozesses, bei dem auch ein kommunales Leitbild erstellt wurde.

Was können wir tun, damit das Ferienwohnungsangebot auf Airbnb & Co. nicht überbordnet?

In verschiedenen Regionen der Schweiz etabliert sich die Regel, dass Private ihre Wohnungen während maximal 90 Tagen untervermieten dürfen. Bei einer längeren Vermietungsdauer gilt man als gewerblicher Vermieter; für die entsprechende Umnutzung ist eine Baubewilligung notwendig. Das **Tessin** ist ein Kanton mit solchen Bestimmungen. Aber auch der **Kanton Genf**, die **Städte Bern** oder **Luzern** kennen ähnliche Bestimmungen. Bisherige Regulierungsversuche führten allerdings nicht unbedingt zu einer Reduktion von solchen Beherbergungsangeboten, wie eine aktuelle Untersuchung⁴¹ zeigt. Zudem ist die Kontrolle der Einschränkungen schwierig, aber entscheidend.

Könnte eine Planungszone ein hilfreiches Mittel sein, um das Problem anzugehen?

Eine Planungszone (Art. 27 RPG) stülpt eine Art Deckel über einen Teil des Gemeindegebiets, um zu verhindern, dass dort etwas unternommen wird, was die zukünftige Nutzungsplanung erschweren könnte. Dieser Deckel betrifft Bauvorhaben, die nach dem Erlass der Planungszone eingereicht werden. Hängige Baugesuche werden in der Praxis häufig von der Behörde sistiert. Eine Planungszone kann nur beschlossen werden, wenn konkrete Schritte zur Anpassung des Nutzungsplans im Gange sind. Sie löst das Problem nicht, verschafft der Gemeinde aber Zeit, um Massnahmen zu prüfen. Als die Gemeinde **Unterseen BE** feststellte, dass ihr Anteil an Zweitwohnungen zunimmt, erliess sie eine Planungszone über ihr Gemeindegebiet. Dies mit dem Ziel, die zulässigen Wohnnutzungen im Hinblick auf die Beschränkung von Zweitwohnungen zu prüfen.⁴²

Gut zu wissen

Der Bund bietet eine Reihe Dokumentationen, Leitfäden und Planungshilfen zum Thema Zweitwohnungen:

are.admin.ch > Raumentwicklung & Raumplanung > Raumplanungsrecht > Zweitwohnungen

Instrumente und Beispiele zur besseren Steuerung des Zweitwohnungsmarkts finden Sie hier:

RUSSI NORBERT, Kein Wohnraum mehr für Einheimische?, in: EspaceSuisse, Inforum 3/2022, S. 24–29; online unter espacesuisse.ch >

Raumplanung >
Siedlungsentwicklung und
Innenentwicklung >
Zweitwohnungen



ISOS



Können wir gar nichts mehr bauen, weil unsere Gemeinde im ISOS ist?

Einige Politikerinnen, Eigentümer, Planerinnen und Architekten haben die Vorstellung, das ISOS⁴³ verhindere jegliche Entwicklung. Das ist falsch. Das ISOS macht eine Entwicklung anspruchsvoller, aber nicht unmöglich.

Beim ISOS handelt es sich um ein Fachinventar des Bundes, das dazu dient, baukulturelle Werte zu erhalten. «Das ISOS hält fest, was Schutz verdient. Es ist jedoch keine absolute Schutzmassnahme. Es ist auch keine Planung. Bei der Inventarisierung wird keine planerische Interessenabwägung zwischen Schutz und Ansprüchen der Nutzung durchgeführt.»⁴⁴

Zentral ist, dass das ISOS in die Interessenabwägung einfließt. Diese ist im Planungsbericht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren. Eine Interessenabwägung erst im Rahmen des Baugesuchs ist zu spät: Sie muss bereits bei der Ausarbeitung des Rahmennutzungsplans und/oder Sondernutzungsplans geschehen. Oder noch besser: Integrieren Sie die entsprechende Interessenabwägung bereits ein erstes Mal in die strategische Planung.

Innovativer Ansatz

Fläsch hat sich schon vor RPG 1, das 2014 in Kraft trat ([→ Glossar](#)), mit dem ISOS respektive der eigenen Ortsidentität auseinandergesetzt und dabei einen interessanten Ansatz gewählt: Um die intakte Dorfstruktur mit den charakteristischen Obst- und Weingärten zu schützen, wurden diese im Ortsinnern ausgezont. Dafür legte die Gemeinde am Ost- und Westrand Gebiete mit einer höheren Überbauungsziffer fest. Für diesen innovativen Ansatz erhielt die Gemeinde 2010 den Wakkerpreis.

Wo konnte man auch mit ISOS bauen?

Ein interessantes Beispiel ist **Rüti** im Kanton Zürich. Den Anfang machte 2009 ein Bundesgerichtsentscheid⁴⁵, der den Bau eines hohen Gebäudes mit Flachdach verunmöglichte. Das Urteil stellte klar, dass das ISOS allgemein in der kantonalen und kommunalen Planung zu berücksichtigen ist. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand mancherorts die Vorstellung, dass das ISOS nur gilt, wenn der Bund selbst Projekte realisiert oder eine Bundesaufgabe, wie beispielsweise das Thema Grundwasser, tangiert ist. Nach dem Bundesgerichtsentscheid wurden das Projekt sowie der entsprechende Sondernutzungsplan überarbeitet und realisiert.⁴⁶ Dies zeigt: Eine Verdichtung ist auch mit ISOS möglich. Es braucht allerdings eine stärkere Auseinandersetzung mit dem Ort. Wer hingegen in einem ISOS-Gebiet einen 0815-Bau realisieren will, der keine Rücksicht auf die bestehenden Strukturen nimmt, hat es aus gutem Grund schwer.

Weitere Beispiele in **Cressier FR** oder **Langenthal BE** finden Sie auf der Plattform Baukultur Schweiz:
baukulturschweiz.ch > Beratung

✓ Prangins VD

«Lust auf Innenentwicklung»

Die Gemeinde Prangins verzichtete auf eine Entwicklung am Ortsrand und setzte dafür auf eine Entwicklung im historischen Ortskern. Möglich gemacht haben dies eine umsichtige Planung mit qualitätssichernden Verfahren sowie eine aktive Bodenpolitik. Mehr dazu, wie das Waadtländer Dorf auf Innenentwicklung nicht trotz, sondern mit dem ISOS setzt, erfahren Sie im Kurzfilm «Lust auf Innenentwicklung».

espacesuisse.ch > Beratung >
Siedlungsberatung >
Lust auf Innenentwicklung
– die Filme



Gut zu wissen

Verschiedene Umsetzungshilfen:

bak.admin.ch > Baukultur > ISOS und Ortsbildschutz > Materialien

Interessenabwägung:

BLIND SONIA/PERREGAUX CHRISTA,

Interessenabwägung, in:

EspaceSuisse, Raum & Umwelt 1/2020.

Qualitätssichernde Verfahren:

FSU, Qualitätssicherung, Collage 3/22.

Glossar

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Im allgemeinen Sprachverständnis bezeichnet gemeinnütziger Wohnungsbau die nicht gewinnorientierte Bereitstellung von Wohnraum⁴⁷. Gleichzeitig ist es heute ein technischer Begriff der Wohnbauförderung. «Gemäss Wohnraumförderungsgesetz gilt eine Tätigkeit als gemeinnützig, wenn sie nicht nach Gewinn strebt und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. [...] Neben Wohnbaugenossenschaften können auch andere Bauträger gemeinnützig sein, etwa gemeinnützige Aktiengesellschaften oder Stiftungen.»⁴⁸

Eine einheitlich klare Definition des gemeinnützigen Wohnungsbaus besteht dennoch nicht. So werden je nach Statistik und Gemeinde kommunale Wohnungen manchmal miteingerechnet, manchmal nicht.⁴⁹

Vielfach werden im Sprachgebrauch «gemeinnütziger Wohnungsbau», «Genossenschaften» und «preisgünstig» gleichgesetzt. Dies ist allerdings mit Vorsicht zu geniessen.

Kostenmiete

Der Begriff bedeutet, dass nur die effektiven Kosten auf die Miete umgemünzt werden und kein oder nur ein geringer Ertrag erzielt werden darf. Der Mietzins deckt entsprechend lediglich die effektiven Kosten ab, also Bodenpreis, Baukosten, Finanzierungskosten, Betriebskosten oder Abschreibungen.

Wichtig: Die Kostenmiete kann, muss aber nicht preisgünstig sein. Ist beispielsweise der Boden teuer oder der Ausbaustandard hoch, ist auch die Kostenmiete entsprechend höher.⁵⁰

Leerwohnungsziffer

Sie gibt an, wie viele Wohnungen in einem bestimmten Gebiet leer stehen. Stichtag für die Zählung des Bundesamts für Statistik (BFS) ist jeweils der 1. Juni. Es gilt zu beachten, dass nur jene Wohnungen berücksichtigt werden, die zur Dauermiete (mind. drei Monate) oder zum Kauf angeboten werden. Dazu gehören auch zur Dauermiete ausgeschriebene Ferien-/Zweitwohnungen. Leer stehende Wohnungen, die nicht ausgeschrieben sind, werden in der Leerwohnungsziffer nicht erfasst.⁵¹

Die Leerwohnungsziffer ist die zentrale Kennzahl, die im Zusammenhang mit dem Thema Wohnungsknappheit häufig herangezogen wird – sie ist allerdings nicht unumstritten.⁵²

Lock-in-Effekt

Ist die Situation auf dem Mietmarkt angespannt, ist die Miete aus neuen Verträgen in der Regel höher als bisherige Mieten. Eine gleichwertige Wohnung oder auch eine mit einem niedrigeren Standard ist in diesem Fall teurer, sodass ein Wohnungswechsel nicht attraktiv ist. Man ist also sinngemäss «eingesperrt» in der eigenen Wohnung – oder neudeutsch «locked in».

Marktmiete

Wenn Angebot und Nachfrage den Mietzins bestimmen, wird dies als Marktmiete bezeichnet. Es gilt dabei zu beachten, dass die reine Marktmiete in der Schweiz nicht existiert. Mit der sogenannten Orts- und Quartierüblichkeit (Art. 269a OR)⁵³ besteht zwar eine Annäherung an das Prinzip der Marktmiete. Allerdings darf gemäss Artikel 269 OR kein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt werden, sodass die Rendite in der Theorie begrenzt ist.⁵⁴

Preisgünstiger Wohnraum

Es besteht keine einheitliche Definition für preisgünstigen Wohnraum. Folgende Annäherungen/Definitionen seien als Orientierung aufgeführt:

- Es gibt die Faustregel, dass ein Haushalt nicht mehr als ein Drittel des Einkommens für die Wohnkosten aufwenden sollte. Tatsächlich taucht dieser Grundsatz manchmal im Kontext von preisgünstigem Wohnen auf. Sie ist aber wenig schlüssig, da bei einem hohen Einkommen auch die Wohnung sehr teuer sein kann.
- Die Denkfabrik Avenir Suisse setzt die Grenze für preisgünstige Wohnungen bei 15 Prozent des Bruttomedianeinkommens. «Diese Grenze kombiniert die übliche Tragbarkeitsregel (Wohnkosten dürfen 30 Prozent des Bruttoeinkommens nicht übertreffen) mit der relativen Armutsgrenze, die hier bei 50 Prozent des Medianhaushaltseinkommens gezogen wird.»⁵⁵
- Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) definiert preisgünstigen Wohnraum als Wohnraum, der im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen innerhalb einer Gemeinde einen günstigen Preis aufweist. Weiter wird darauf verwiesen, dass die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig erachtet wird, stark von der Lebenssituation und vom Einkommen einer Person abhängt. Aus dieser

Definition lässt sich zwar keine eindeutige Zahl herleiten, sie thematisiert aber die regionalen und individuellen Unterschiede.⁵⁶

- Der «Aktionsplan gegen Wohnungsknappheit» enthält den Begriff der «tragbaren Wohnkosten». Liegen die Wohnkosten – inklusiv Heiz- und Nebenkosten – unterhalb von 25 Prozent des Haushaltseinkommens und werden die Grundbedürfnisse nicht durch die Wohnkosten gefährdet, gelten diese als tragbar.⁵⁷

Weitere Begriffe wie «zahlbarer» oder «erschwinglicher» Wohnraum werden in diesem Dossier synonym verstanden.

RPG 1

Die erste Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Seither gilt das Gebot «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung», um die weitere Zersiedelung zu stoppen. Grosszügiges Einzonen am Siedlungsrand, so wie dies lange vielerorts praktiziert wurde, ist nicht mehr möglich. Die Umsetzung ist auch zehn Jahre später voll im Gang.⁵⁸ Vor allem die Gemeinden sind derzeit stark gefordert, indem sie ihre Nutzungsplanung überarbeiten müssen.

Rahmennutzungsplan

Der Rahmennutzungsplan, der aus dem Zonenplan und dem Reglement besteht, «ordnet in genereller Weise die Nutzung des Bodens»⁵⁹. Je nach Kanton und Gemeinde sowie in Abhängigkeit vom individuellen Sprachgebrauch wird nur vom Zonenplan, von der Bau- und Zonenordnung (BZO) oder der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gesprochen.

Sondernutzungsplanung

Grössere Überbauungen/Arealentwicklungen werden häufig im Rahmen von Sondernutzungsplanungen realisiert. Sondernutzungspläne legen massgeschneidert die Vorschriften für einen entsprechenden Perimeter fest. Sie sind dabei detaillierter als der Rahmennutzungsplan. Der Begriff Sondernutzungsplan wird in diesem Dossier stellvertretend für die kantonspezifischen Bezeichnungen verwendet: Gestaltungsplan, Bebauungsplan, Überbauungsordnung, Quartierplan, Detailnutzungsplan etc. Fachlich gesehen handelt es sich auch bei Baulinienplänen oder Erschliessungsplänen um Sondernutzungsplanungen. Im vorliegenden Raum & Umwelt sind allerdings Entwicklungen gemeint, die primär auf die Realisierung einer Wohnüberbauung zielen.⁶⁰ Es gilt dabei zu beachten, dass nicht nur die Begrifflichkeiten, sondern auch die Verfahren je nach Kanton anders geregelt sein können.

Wohnungsmangel und Wohnungsnot

Liegt die Leerwohnungsziffer zwischen 1 Prozent und 1,5 Prozent, spricht das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) von Wohnungsmangel, bei einer Leerwohnungsziffer von weniger als 1 Prozent von Wohnungsnot. Hierbei handelt es sich um die Definitionen respektive Richtwerte des BWO.

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazione per la pianificazione del territorio

Tempo 80?

Vielleicht
gibt es noch
passendere
Lösungen.

Wir helfen mit.

**Siedlungsberatung
EspaceSuisse**

espacesuisse.ch

Endnoten und Bildquellen

Endnoten

- 1 Gemäss Bauzonenstatistik Schweiz 2022, online unter: [are.admin.ch](https://www.bfs.admin.ch) > Raumentwicklung & Raumplanung > Grundlagen und Daten > Bauzonenstatistik Schweiz.
- 2 Die Stadt Luzern hatte 2023 eine Wohnbevölkerung von rund 85'500 Personen.
- 3 ZÜGER ROLAND, Richtig verdichten, Ein Besuch auf den Baustellen der Innenentwicklung, in: *werk, bauen+wohnen* 1/2 2024.
- 4 Je nachdem, was man hinzurechnet, sind es gemäss [homegate.ch](https://www.homegate.ch) gar 25 bis 35 Millionen Quadratmeter.
- 5 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.6.1979, SR 700.
- 6 Zum Flächenverbrauch: [bfs.admin.ch](https://www.bfs.admin.ch) > Bau- und Wohnungswesen > Wohnungen > Wohnverhältnisse > Flächenverbrauch.
- 7 Zur Migration: [sem.admin.ch](https://www.sem.admin.ch) > Das SEM > Medien > Medienmitteilungen > Medienmitteilung «Ausländerstatistik 2023» vom 22.2.2024.
- 8 Mehr zu dieser Dynamik finden Sie im Bericht im Auftrag des BWO: Wüest Partner AG, Zinsanstieg: Effekte und Wohnungsbau und -preise, 2024.
- 9 Handelszeitung, Immobilien, Wohnungsleerstand kommt Investoren teuer zu stehen, 19.11.2018.
- 10 Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20.3.2016, SR 702.
- 11 Basierend auf den Zahlen des Wohnungsinventars des ARE (1. Quartal 2024).
- 12 Die Volkswirtschaft, Wohnungsknappheit in der Schweiz: Ein Überblick, 06.2.2024.
- 13 KAUFMANN DAVID/LUTZ ELENA/KAUER FIONA/WEHR MALTE/WICKI MICHAEL, Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung und Akzeptanz, ETH Zürich 2023, S. 22.
- 14 Mieten + Wohnen, Bodenpreise schnellen in die Höhe, 12.6.2023.
- 15 Immozins, Steigende Baukosten — damit sollten Sie rechnen, 2023.
- 16 Avenir Suisse, Baubewilligungen dauern immer länger, 19.9.2019.
- 17 Mehr dazu auf [wohnungstausch.freiburg.de](https://www.wohnungstausch.freiburg.de).
- 18 Blick, Gemeindepräsidenten bangen um die Zukunft ihrer Dörfer, 28.5.2019.
- 19 GEMEINDE BINNINGEN, Reglement über den Fonds für Infrastrukturabgaben (Infrastrukturfondsreglement) vom 16.5.2022.
- 20 INNEMAN FLORIAN, Im Interview mit Daniel Kolb, in: *EspaceSuisse*, Inforum 3/2022, S. 38.
- 21 GEMEINDE WORB, Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022.
- 22 Art. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22.6.1979, SR 700.
- 23 Art. 16 Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG VS) vom 23.1.1987, SGS 701.1.
- 24 Vorstoss 22.4301 von Nathalie Imboden (Grüne/BE): online mit Nummer unter [parlament.ch](https://www.parlament.ch) zu finden.
- 25 Schweizerischer Städteverband, Zu wenig Wohnraum, zu wenig Bauland, 9.5.2023.
- 26 Die Wochenzeitung, Bezahlbarer Wohnraum, Prilly zeigt, wie es gehen könnte, 23.2.2023.
- 27 Beobachter, Überall einen Stock höher bauen – was bringt das ?, 16.5.2024, S. 4.
- 28 Das Baureglement ist online unter: [freienbach.ch](https://www.freienbach.ch) > Gemeinde > Verwaltung > Online-Schalter.
- 29 STADT ZÜRICH, Dichter, Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich – 30 Beispiele, Zürich, 2012, S. 90.
- 30 Urteil BGER 1C-441/2018 vom 14.11.2019 (Bern/BE).
- 31 Homegate, Die Umwandlung von Gewerbeobjekten in Wohnräume, 2.4.2021.
- 32 Credit Suisse, Aus Bürofläche werde Wohnfläche: Was es mit der Umnutzung auf sich hat, 7.12.2022.
- 33 Tsüri, Preisgünstiges Wohnen im Büro – ein Zürcher Projekt spurt vor, 10.10.2023.
- 34 Die News finden Sie auf: [ethz.ch](https://www.ethz.ch) > News & Veranstaltungen > ETH – News > alle Beiträge > 2024 > April > Was Städte tun können, damit ihre Verdichtung akzeptiert wird.
- 35 Zur «hässlichen Schweiz»: NZZ, die Schweiz ist hässlich: Unterwegs in einem Land voller architektonischer Verbreden, 24.8.2024.
- 36 Art. 21 Abs. 1 RPG.
- 37 Der Kostenrahmen wurde übernommen aus: Plattform autofrei/autoarm Wohnen/VCS: Fehlende Kostenwahrheit bei den Parkplätzen. Medienmitteilung vom 24.10.2018.
- 38 Art. 3 und Art. 23 ZWG.
- 39 St. Galler Tagblatt, Rebellion gegen neue Steuer, 29.12.2014.
- 40 Weitere Informationen finden Sie in der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 26.11.2023.
- 41 Tages-Anzeiger, Airbnb flutet Städte, Datenanalyse zum Massentourismus, 4.11.2024; eine Übersicht über regulatorische Massnahmen in der Schweiz: SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR DIE BERGGEBIETE (SAB), Aktuelle Ansätze zur Regulierung von Airbnb in der Schweiz, Bern 2024.

- 42 GEMEINDE UNTERSEEN, Revision Baureglement: Beschränkung von Zweitwohnungen und gewerbmässig touristisch genutzten Wohnungen, Erläuterungsbericht, 2020.
- 43 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS); mehr dazu finden Sie online unter: bak.admin.ch > Baukultur > ISOS und Ortsbildschutz.
- 44 ARE et al., ISOS-Leitfaden, Ortsbildschutz und Innenentwicklung, 2022, S. 18.
- 45 Urteil BGer 1C_188/2007 vom 1.4.2009 (Rüti ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3786.
- 46 Mehr zum Beispiel unter: densipedia.ch > Suche mit Stichwort Rüti.
- 47 Der Artikel zum Wohnungsbau im Historischen Lexikon der Schweiz gibt Einblicke in historische Entwicklungen: THALMANN PHILIPPE, Wohnungsbau, Gemeinnütziger Wohnungsbau, in: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), 2015.
- 48 WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ/ WOHNEN SCHWEIZ, Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz, Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft, S. 18.
- 49 NZZ, Was gemeinnützige Wohnungen sind, definieren alle völlig anders, 16.1.2020.
- 50 BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO), Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen, Wirkungsanalyse und Handlungsempfehlungen, 2013, S. 7.
- 51 Weitere Informationen finden Sie online: bfs.admin.ch > Statistiken finden > Bau- und Wohnungswesen > Wohnungen > Leerwohnungen.
- 52 Südostschweiz, Die schwache Signifikanz der Leerwohnungsziffer, 3.1.2024.
- 53 Art. 269 Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil : Obligationenrecht) (OR) vom 30.3.1911.
- 54 Siehe Glossar des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands, Stichwort Marktmiete: mieterverband.ch > Mietrecht & Beratung > Ratgeber Mietrecht > Glossar
- 55 Siehe Blog-Eintrag auf avenirsuisse.ch: «Wer schafft preisgünstigen Wohnraum?» vom 20.10.2023.
- 56 BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO), Preisgünstiger Wohnraum, Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, 2013, S. 3.
- 57 Der Aktionsplan ist online verfügbar unter: admin.ch > Dokumentation > Medienmitteilung vom 13.2.2024: «Aktionsplan gegen die Wohnungsknappheit».
- 58 Der Standbericht «10 Jahre RPG 1» des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) ist online abrufbar; siehe auch «Im Fokus»-Artikel «Kongress: 10 Jahre RPG 1» vom 27.6.2024, abrufbar unter espacesuisse.ch > Aktuell > Im Fokus, sowie die Spezialpublikation «10 Jahre RPG 1 – Ausgewählte Urteile des Bundesgerichts», abrufbar unter espacesuisse.ch > Publikationen > Spezialpublikationen.
- 59 GILGEN KURT/SCHNEIDER ANDREAS, Kommunale Raumplanung in der Schweiz, vdf Hochschulverlag AG, 2021, S. 461 (nachfolgend GILGEN/SCHNEIDER 2021).
- 60 GILGEN/SCHNEIDER, 2021, S. 481.

Bildquellen

- Titelbild: Biel BE – Peter Steiner, Unsplash
 S. 8: Zürich – Patrik Federi, Unsplash
 S. 14/15: Waldbrand in Tasmanien – Matt Palmer, Unsplash
 S. 19: Sarnen OW – Edith Egger, EspaceSuisse
 S. 21: Lauterbrunnen BE – Caspar Wolf, Public Domain
 S. 23: Wabern BE – Esther van der Werf, EspaceSuisse
 S. 29: Lenzburg AG – Monika Zumbrunn, EspaceSuisse
 S. 31: Massagno TI – Oficina del Paesaggio
 S. 37: Ostermundigen BE – Christian Studer
 S. 41: Zermatt VS – Gabriel Garcia Marengo, Unsplash
 S. 45: Sempach LU – SwitzerlandTourism Raffael Waldner

Weiterführende Hinweise

densipedia.ch

Die Beispielsammlung von EspaceSuisse hat sich in den letzten Jahren zur Plattform für Innenentwicklung und Verdichtung gemauert. Mittlerweile stehen über 80 sorgfältig aufbereitete Beispiele aus der ganzen Schweiz zur Verfügung – von der Arealentwicklung über den Denkmalschutz bis zur Zwischennutzung. Lassen Sie sich inspirieren.

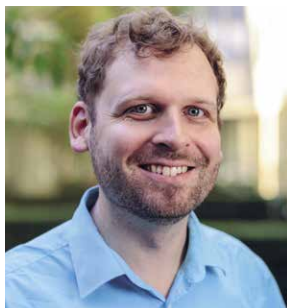
densipedia.ch

Impuls Innenentwicklung

EspaceSuisse erbringt im Rahmen des Impuls Innenentwicklung verschiedene Leistungen: Neben der Plattform densipedia.ch unterstützt das Team Siedlungsberatung zusammen mit den externen Expertinnen und Experten Gemeinde und Städte bei der Siedlungsentwicklung, insbesondere bei der Umsetzung von RPG 1. Zudem greift EspaceSuisse in der Aus- und Weiterbildung verstärkt Fragen der Innenentwicklung auf. Der Impuls Innenentwicklung wird unterstützt und getragen vom Bund, der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK), des Schweizerischen Gemeindeverbands (SGV), des Schweizerischen Städteverband (SSV) und von EspaceSuisse.

espacesuisse.ch > Raumplanung > Siedlungen
> Impuls Innenentwicklung





Florian Inneman, Geograf und Raumplaner, ist Mitarbeiter im Team Siedlungsberatung von EspaceSuisse. Er berät Städte und Gemeinden in Fragen der räumlichen Entwicklung, schreibt Artikel für die Verbandspublikationen und vermittelt Raumplanungswissen bei Referaten und Kursen.

EspaceSuisse

Sulgenrain 20 3007 Bern +41 31 380 76 76 info@espacesuisse.ch espacesuisse.ch