



# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Gebäudehüllen Schweiz Fachtagung 2017 in Wil und Buchs

Ueli Strauss – Gallmann, Kantonsplaner und Leiter AREG Kanton St.Gallen  
Am 1. und 8. März 2017

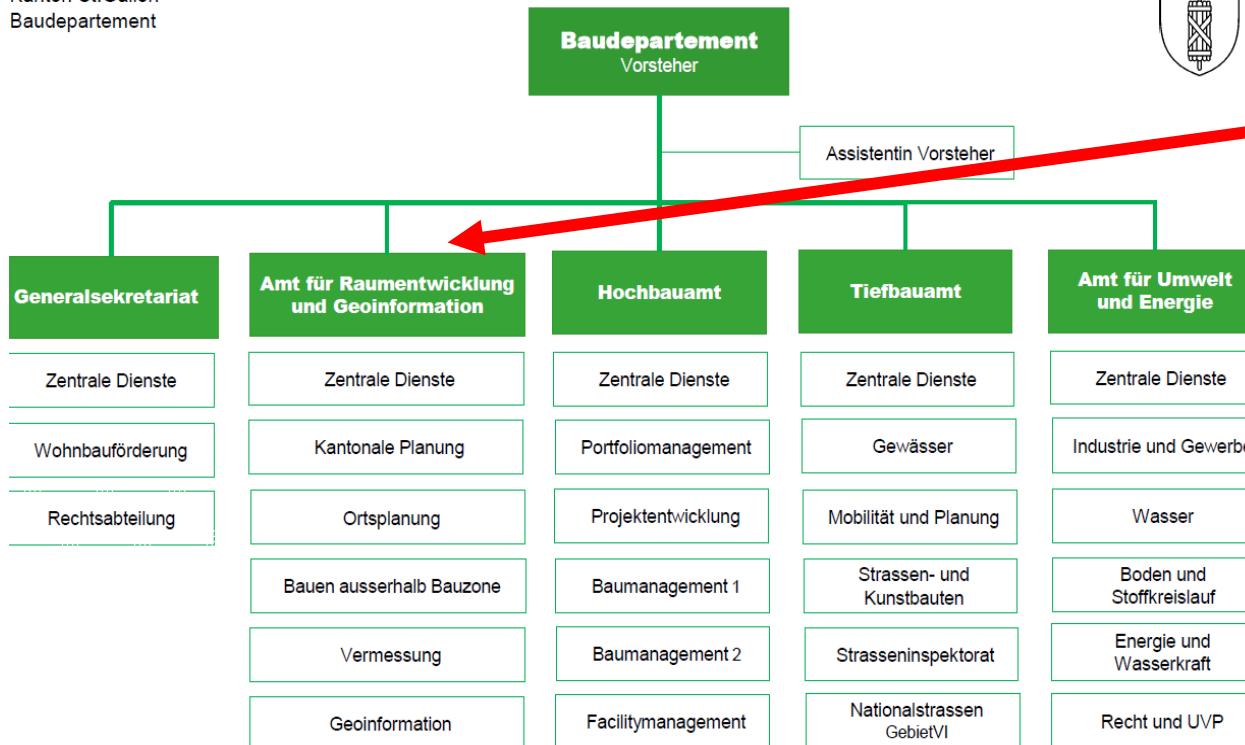
**erhalten  
und  
gestalten**

**St Gallen kann es.**

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Vorstellung Ueli Strauss-Gallmann - Woher komme ich?

Kanton St.Gallen  
Baudepartement



**Jahrgang 1959**  
**Studium an der ETH**  
**Dipl. Forsting. ETH**  
**Kanton SG**  
**Kanton SH**  
**Kanton SG**  
**Kanton ZH**  
**Kanton SG**

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Inhalt

- Das neue Raumplanungsgesetz von 2014
- Trends in der Raumentwicklung
- Auswirkungen auf den Einzelnen

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

Tagblatt Online, 13. April 2015, 10:06 Uhr

## Referendum gegen Änderung des Baugesetzes zustande gekommen



Tagblatt Online: 6. August 2015, 09:39 Uhr

## Kulturlandinitiativen im Thurgau zustande gekommen

**FRAUENFELD.** In Kanton Thurgau ist sowohl die Verfassungsinitiative "Ja zu einer intakten Thurgauer Kulturlandschaft" als auch die Gesetzesinitiative "Ja zu einer nachhaltigen Thurgauer Raumplan" zustande gekommen. Sie waren mit je 5130 gültigen Unterschriften eingereicht worden.

Tagblatt Online: 30. Januar 2016, 09:12 Uhr

## Baugesetz auf der Zielgeraden

**ST.GALLEN.** Der Sitzungsmarathon ist beendet: Die vorberatende Kommission des St. Galler Kantonsrats hat eine Reihe von Änderungen beim neuen Planungs- und Baugesetz gutgeheissen. Das Geschäft wird am 2./3. März in einer ausserordentlichen Session beraten.

Artikel weiterempfehlen

facebook

twitter

MAIL

Das neue Gesetz regelt nicht nur die Raumplanung und das Baupolizeirecht, sondern auch den Natur- und Heimatschutz sowie alle Vorschriften zur Koordination im



Tagblatt Online, 25. Februar 2015, 02:36 Uhr

## «Wir müssen die Raumplanung besser erklären»



Ueli Strauss-Gallin



ingeforderte  
St.Galler  
hschmerz  
dings mar  
lkerungs



news  
01.12.16

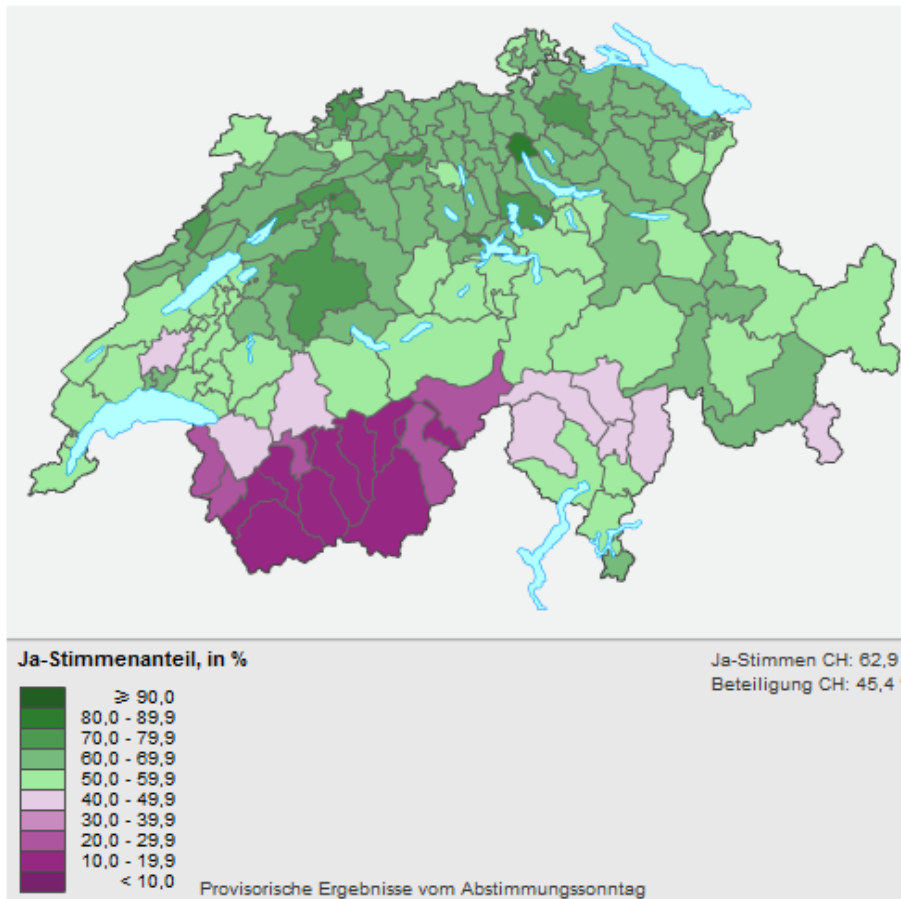
Zersiedelungsinitiative offiziell zustande gekommen

Heute hat die Bundeskanzlei bekanntgegeben, dass die eidgenössische Zersiedelungsinitiative mit 113'216 gültigen Unterschriften zustande gekommen ist. Nun geht die Initiative weiter an den Bundesrat.

**Der Politische Druck wächst und wächst; ein zügiger Wind bläst....**

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

**Abstimmungskarte RPG 1. Etappe vom 3. März 2013;  
in Kraft seit 1. Mai 2014**



# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Inhalt

- **Das neue Raumplanungsgesetz von 2014**
- Trends in der Raumentwicklung
- Auswirkungen auf den Einzelnen

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Revidiertes RPG (1): ...Allgemein ...

Artikel, die Siedlungsentwicklung zum Thema haben, sind revidiert und "griffiger" gemacht

- **Art.1 neu: Siedlungsentwicklung nach innen**, kompakte Siedlungen, räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen
- **Art. 3 neu:** Wohn- und Arbeitsgebiete ... durch das öffentliche Verkehrsnetz angemessen erschlossen sein... (Umsetzung im Kant. Richtplan RP)

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Revidiertes RPG (2): Kanton muss...

### Art. 5: Planungsvorteile.... (Umsetzung im neuen Planungs- und Baugesetz PBG)

- ✓ werden mit einem Satz von **mindestens 20 Prozent** ausgeglichen.
- ✓ Wird fällig bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung.
- ✓ Mindestens Mehrwertausgleich bei einer Neueinzonung.
- ✓ Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil im den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.



# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Revidiertes RPG (3): Kanton muss...

**Art. 8:** Mindestinhalt der **Richtpläne**: .... **wie der Kanton sich räumlich entwickeln soll....**

Art 8a: Richtplaninhalt im Bereich der Siedlung: Der RP legt im Bereich der Siedlung insbesondere fest:

- ✓ wie gross die **Siedlungsfläche insgesamt** sein soll, wie sie im Kanton **verteilt sein soll** und wie ihre Erweiterung **regional abgestimmt** wird;
- ✓ wie **Siedlung und Verkehr** aufeinander abgestimmt werden;
- ✓ wie eine **hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen** bewirkt wird;
- ✓ wie die **Siedlungserneuerung** gestärkt wird.

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

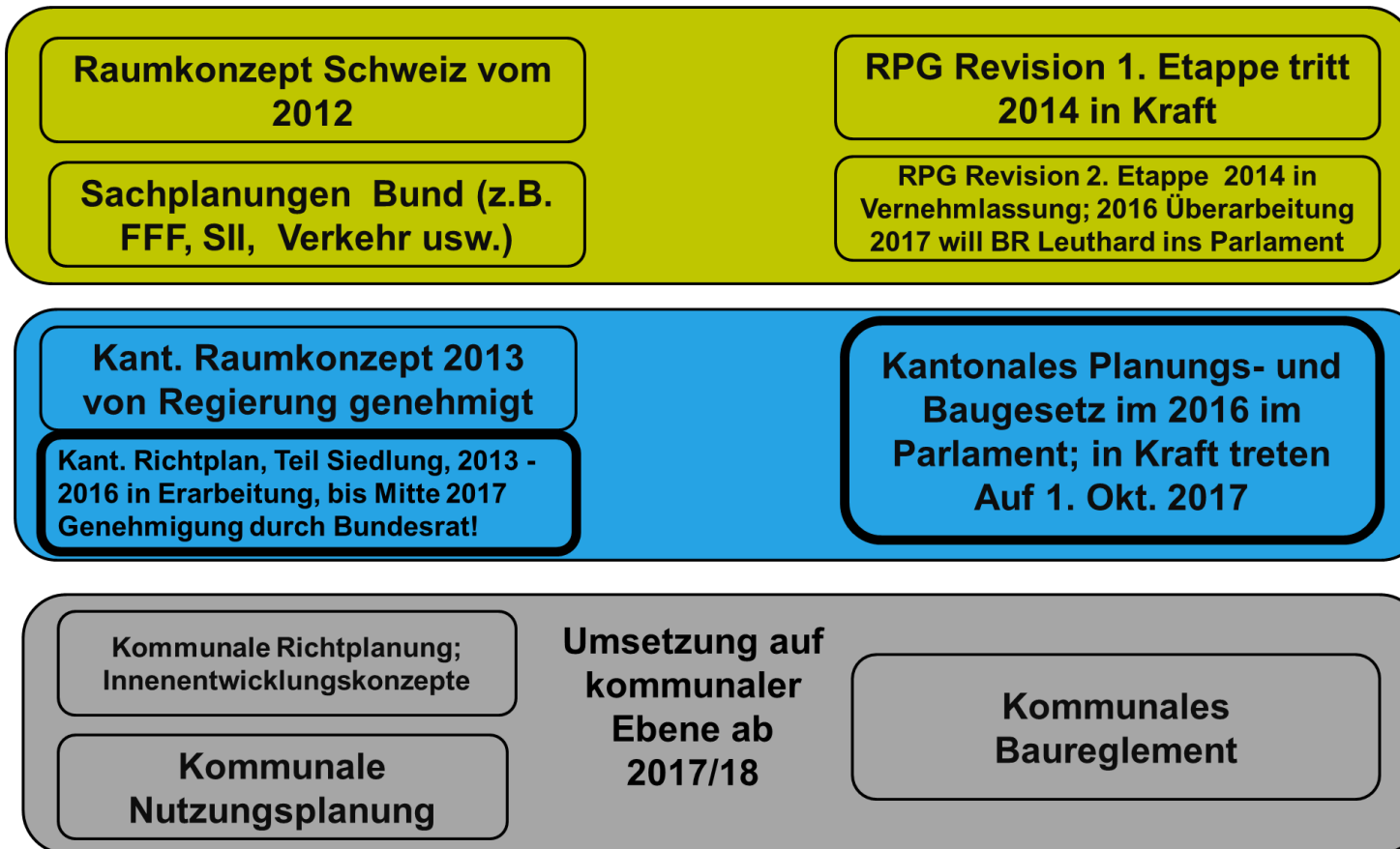
## Revidiertes RPG (4): Gemeinden müssen...

### Art. 15 Bauzonen (Umsetzung in RP und PBG):

- ✓ ...voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen.
- ✓ überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
- ✓ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; .... Insbesondere sind die FFF zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
- ✓ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden wenn
  - ✓ es sich für die Überbauung eignet
  - ✓ es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
  - ✓ Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
  - ✓ seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist;
  - ✓ damit die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden.

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Übersicht zum Planungs- / Konzeptbereich und der Gesetzesschiene auf den drei Ebenen



# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Inhalt

- Das neue Raumplanungsgesetz von 2014
- **Trends in der Raumentwicklung**
- Auswirkungen auf den Einzelnen

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Öffentliche Raumnutzungen (Bauten und Anlagen) ..... Trends.....

- CH hat seit 2014 extrem strenges Raumplanungsgesetz; **Siedlungsfläche** wird sich nur noch sehr langsam ausdehnen. Autonomie von neuen Flächenausweisungen auf Gemeindeebene ist vorbei.
- **Bauten ausserhalb Bauzone:** Entwicklung?
- **Landwirtschaft:** verändert sich stark! Wird intensiver; mehr Zäune; mehr Flächenverbrauch.
- **Tourismus:** Zweitwohnungsgesetz bringt massive Einschränkungen.
- **Verkehr:** Entwicklungen sehr offen!! Braucht es zukünftig noch so viele neue Strassen?
- **Energieerzeugungsanlagen....** Usw.usw.

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Gesellschaftliche Raumnutzungen..... Trends...

- **Freizeitaktivitäten** werden immer verrückter.....
- **Mobilität** wird weiter zunehmen, in der CH und in Europa
- **Demographische Entwicklungen?** Was bedeutet das «Älter werden» für Raumnutzungen? Was die immer multikultureller Gesellschaft?
- **Entvölkerung** von ländlichen Räumen, massive **Zunahme** in Ballungsräume?
- Usw.....

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Herausforderungen Immobilienwirtschaft und Hauseigentümer

- **Innenentwicklung!!!!** Viel aufwändiger als auf der grünen Wiese.....
- Druck auf gehortetes Bauland wird ansteigen
- Druck auf zentrumsnahe, alte Liegenschaften wird ansteigen (Verdichtung nach innen)
- Druck auf Eigentumsgarantie für spezielle Liegenschaften (kleine Parzellen im Bereich grosser neuer Zentrumsüberbauungen) wird steigen (Verdichtung, Siedlungserneuerung)
- Gute Lagen werden im Preis steigen
- Für Verkauf wird gelten: LAGE, LAGE, LAGE
- Neueinzonungen werden "Mangelware"

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Das Einfamilienhaus.....

Im Kanton St.Gallen:

- Rund 60'000 Einfamilienhäuser
- davon gut 30'000 EFH mit höchstens 2 Personen
- davon gut 12'500 EFH mit Bewohnern über 65 Jahre
  
- Ablösungsprozesse?
- Erneuerungsprozesse?
- «Verdichtungsprozesse»?
- Und bei unserer demographischen Entwicklung; werden in 30 Jahren noch so viele EFH gebraucht?



# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## ...und die Bürgerinnen und Bürger.....

- Es wird dichter.....
- Es wird v.a. in Zentren und an sehr guten "ÖV-Lagen" höher .....
- Auseinandersetzung mit dem Ortsbild.....
- Kredite für Planungen werden nicht kleiner....
- Gemeindeentwicklung wird von Ihnen abhängen.... (Rechtsmittel, Kredite, usw.)
- **Die Bürgerinnen und Bürger müssen einbezogen werden; sog. Partizipative Verfahren!**

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Inhalt

- Das neue Raumplanungsgesetz von 2014
- Trends in der Raumentwicklung
- **Auswirkungen auf den Einzelnen**

# Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

## Konsequenzen

- Wo und wie verdichten? Gemeinden müssen Rahmenbedingungen setzen mit komm. NP (Baureglemente werden ändern (AZ?), Zonen werden ev. aufgezont usw.), Immobilienwirtschaft muss umsetzen...
- **Gedanken sowohl bei EFH wie MFH machen, wie erneuern, wie an jüngere Generationen übergeben, wie verdichten im kleinen.....**
- Demographische Entwicklung: Wie wohnen im Alter? Aus Einfamilienhaus ein 2-Familienhaus machen? Alterswohnung in der Gemeinde?
- usw. usw.



## Trends der Raumentwicklung und Auswirkungen auf den Einzelnen

**«Sei du selbst die  
Veränderung, die du dir  
wünschst für diese Welt!»**

**Mahatma Gandhi**