

Aus Städten werden Metropolitanregionen

Szenarien für die Zehn-Millionen-Schweiz

Das seit dem 1. Mai 2014 geltende Raumplanungsgesetz hat eine kompakte Siedlungsentwicklung, eine bessere Nutzung brachliegender Flächen und die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen zum Ziel. Der Schlüsselbegriff heisst Verdichtung.

Marcel Schaad *

Während sich früher Städte klar von ländlichen Zonen abgrenzten, werden heute zunehmend grossräumige, vernetzte Räume sichtbar, sogenannte Metropolitanregionen. Zu ihnen gehören diverse Subzentren, die funktional, sozial, wirtschaftlich, kulturell und ökologisch miteinander verflochten sind. Zu beobachten sind solche Gebiete in den Grossräumen Zürich, Bern, Basel, Lugano und in der Genfersee-Region. Das im Jahre 2012 von Bund, Kantonen, Städten und den Gemeinden verabschiedete «Raumkonzept Schweiz» hat sich intensiv mit den damit zusammenhängenden Herausforderungen auseinandergesetzt. Diese sind durch die demografische Entwicklung geprägt und betreffen die Siedlungspolitik, die Raum- und Verkehrsplanung, die Energie- und Umweltstrategien und letztlich die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz. Wichtigster Einflussfaktor ist das demografische Wachstum, denn die Zehn-Millionen-Schweiz rückt immer mehr in Reichweite.



Dichter Bauen am Stadtrand: Das Stadtbauprojekt «Stadtstück» im Berner Murfeld-Quartier. Quelle: Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA, Basel

Die Bevölkerungszahl steigt vor allem in den Städten und Agglomerationen an. Die Nachfrage nach Mobilitätsangeboten erhöht und einen entsprechenden Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen erfordert.

Stetig steigende Mobilität

Schätzungen der OECD gehen davon aus, dass 2050 die Passagiermobilität um mehr als 50 Prozent über dem heutigen Niveau liegt. Auch die Bedeutung der Wissensökonomie mit der Ansiedelung von Hightech- und Dienstleistungsunternehmen nimmt zu. Die

se Firmen siedeln sich vorwiegend in urbanen Zentren oder Agglomerationen an. In Anbetracht dieser Trends erstaunt, dass die Stadtplanungen teilweise in eine andere Richtung zielen. So bedeutet die Politik der Stadt Zürich eine eigentliche Abkehr von einer liberalen Stadtentwicklung. Es ist zwar durchaus zu begrüssen, dass in der Innenstadt Kern- und Quartiererhaltungszonen ausgewiesen werden. Im Gegenzug sollten aber Wohn- und Gewerbebezonen geschaffen werden, in denen verdichtetes Bauen und Hochhausbauten möglich sind. Auch neue Zonen mit Mischformen und mutigen, zu-

kunftssträchtigen Strukturen sind in Erwägung zu ziehen. Mit der heute vorherrschenden Tendenz riskiert die Stadt, für die nächste Generation nicht mehr attraktiv genug zu sein; mit der Folge, dass die Bewohner vermehrt wegziehen, was letztlich die Zersiedelung des Umlandes verstärkt.

Weitsichtige Stadtplanung gefragt

Tatsache ist, dass die Stadt als Zentrums- und Ort sozialer Kontakte immer wichtiger wird. Verdichtetes Bauen verlangt nach einer komplexen Infrastruktur für die täglichen Bedürfnisse, über kurze Distanzen ohne individuelle Mobilität. Gleichzeitig kann die Infrastruktur nur ausgebaut werden, wenn genügend Steuereinnahmen vorhanden sind. Direkte Steuern von finanzkräftigen Einwohnern tragen dazu genauso bei wie Gewinnsteuern aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum.

Eine weitsichtige Stadtplanung befasst sich mit dem Übermorgen. So wie in Bogotá, wo ganze Stadtteile aus basisdemokratischen Ansätzen heraus kreiert wurden. Die Forschungs- und Bottom-up-Szenarien von «Downtown Bogotá/My Ideal City» wurden im Büro von Winka Dubbeldam, Archi-Tectonics in New York entwickelt und über die Landesgrenzen hinaus diskutiert. Auch in der Schweiz gibt es Beispiele von diskursorientierten Projektentwicklungen: Die Weststadt Solothurn hat eine soziokulturelle Analyse auf der Basis der mit der Universität Luzern entwickelten Bottom-up-Methode

REPLY realisiert. Dabei steht REPLY für Resources, Empowerment, Participation, Learning, Inquiry. Die Bewohner wurden zu eigentlichen Quartierforschern gemacht, was das Vertrauen in den eigenen Lebensraum steigerte und sich auf die Entwicklung positiv auswirkte. Nennenswert ist auch das Oerlikoner Quartier «Mehr als Wohnen», in welchem Baugenossenschaften neue Strukturen der Co-Existenz von Wohnen, Gewerbe und Büro erfolgreich planen und testen. Damit auch die übernächste Generation von attraktiven Metropolitanregionen profitieren kann, sind juristische und politische Räume für innovative Verdichtung zu schaffen. Zudem ist dem Markt genügend Spielraum zu geben. Dieser sucht, analysiert und deckt grundsätzlich die Nachfragesituation.

* Marcel Schaad ist Head Acquisitions & Sales bei Swiss Prime Site AG.

ARTIKEL 1

ZIELE DES REVIDIERTEN RAUMPLANUNGSGESETZES

Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Sie unterstützen mit Massnahmen insbesondere die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen.

Drum prüfe, wer sich bindet

Zur Informationspflicht bei Immobilientransaktionen

Wer eine Immobilie kauft, tut gut daran, das Objekt der Wahl vorgängig in baulicher und rechtlicher Hinsicht zu überprüfen. In gewissen Fällen ist aber der Verkäufer gehalten, relevante Informationen offenzulegen.

Stefan Gerster und Sibylle Schnyder *

Im Schweizer Immobilienmarkt ist es üblich, Gewährleistungsansprüche des Käufers weitgehend auszuschliessen. Das heisst: Liegenschaften werden «wie gesehen» und «ohne Gewähr» verkauft. Eine solche Haftungsfreizeichnung erfolgt insbesondere beim Verkauf von bestehenden Gebäuden. Dem Käufer eines Neubaus hingegen werden in Bezug auf Baumängel in der Regel dieselben Gewährleistungsansprüche eingeräumt, die gegenüber den beteiligten Handwerkern und Unternehmern bestehen. Bei einer Haftungsfreizeichnung des Verkäufers tut der Immobilienkäufer gut daran, die zu erwerbende Liegenschaft zu prüfen und dazu auch Fachpersonen – Architekten, Ingenieure oder Juristen – beizuziehen. Zahlreiche Informationen über Liegenschaften sind heutzutage online zugänglich; zu nennen sind zum Beispiel der Eintrag im Kataster der belasteten Standorte oder Angaben zur einschlägigen Bau- und Zonenordnung. In diesem Zusammenhang ist auch der im Aufbau begriffene Kataster der öffentlich-rechtlichen

Eigentumsbeschränkungen zu erwähnen. In diesem Informationssystem sollen bis 2019 die für Grundstücke massgeblichen behördlichen Einschränkungen für die ganze Schweiz systematisch dokumentiert und zentral veröffentlicht werden.

Beschränkte Haftungsfreizeichnung

Eine Haftungsfreizeichnung des Verkäufers ist jedoch nicht unbeschränkt zulässig. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts kann die Haftung des Verkäufers nicht ausgeschlossen werden, wenn ein Mangel ausserhalb dessen liegt, womit ein Käufer vernünftigerweise rechnen muss. Den Massstab setzt das Bundesgericht sehr hoch. Es müssen schon äusserst gravierende Mängel vorliegen, mit denen der Käufer in keiner Art und Weise rechnen musste; ein Beispiel hierfür sind massive Feuchtigkeitschäden, die ein Wohnhaus de facto unbenutzbar machen.

Weiter ist eine Haftungsfreizeichnung unbeachtlich, wenn der Verkäufer einen Mangel der Liegenschaft arglistig verschweigt. In bestimmten Fällen hat der Verkäufer gemäss Bundesgericht nämlich eine Aufklärungspflicht gegenüber dem Käufer. Ob und wie weit eine Aufklärungspflicht besteht, ist im konkreten Einzelfall zu bestimmen. Die Aufklärungspflicht des Verkäufers betrifft nur Mängel, die dem Verkäufer bekannt sind oder bei gehöriger Sorgfalt bekannt sein müssten. Sie setzt weiter voraus, dass der Verkäufer weiss oder annehmen muss, dass der Käufer

fer vom betreffenden Mangel keine Kenntnis hat, aber womöglich auf den nicht offengelegten Umstand Wert legt.

Interessant dabei: Der Umfang der Aufklärungspflicht des Verkäufers hängt unter anderem von der Erfahrung und dem Fachwissen des Käufers ab. So geht die Aufklärungspflicht des Verkäufers tendenziell weniger weit, wenn der Käufer über Erfahrung mit Liegenschaften verfügt und durch professionelle Berater unterstützt wird. In jedem Fall aber hat der Verkäufer den Käufer über Umstände aufzuklären, welche für den Kaufentscheid wesentlich sind, sofern dem Verkäufer bekannt ist oder bekannt sein müsste, dass der Käufer davon keine Kenntnis hat. So hat das Bundesgericht in einem kürzlich ergangenen Urteil festgehalten, dass der Verkäufer ein Ehepaar, welches ein Stück Land erworben hatte, darüber hätte aufklären müssen, dass das Land in einer speziellen Zone für «öffentliche Nutzung» lag und dessen Überbaubarkeit dadurch praktisch verunmöglich war.

Ortstermin empfohlen

Beim Verkauf einer Liegenschaft empfiehlt sich somit, dem Käufer Gelegenheit zu geben, das Kaufobjekt zu besichtigen und in die üblichen Unterlagen wie Mietverträge, Grundbuchauszug, Nebenkostenabrechnungen und Versicherungspolice Einsicht zu nehmen. Sodann ist es ratsam, gravierende und kostenrelevante Umstände wie zum Beispiel behördliche Auflagen bezüglich Heizungs- oder Liftsanierung, bekannte gesundheits-



Die meisten Schweizerinnen und Schweizer kaufen nur einmal im Leben eine Immobilie. Deshalb empfiehlt es sich, bei Experten Rat zu suchen. Quelle: zvg

oder umweltgefährdende Stoffe im Boden oder im Gebäude, bestehende Rechtsstreitigkeiten oder erhebliche Baumängel offenzulegen.

Im Zweifelsfall transparent

Eine ausreichende Transparenz verringert das Risiko, dass der Käufer aufgrund später entdeckter Mängel im Nachhinein eine Kaufpreisreduktion oder gar die Rückabwicklung des Kaufes fordert. Auch aus Reputationsgründen kann es angebracht sein, bestimmte Informationen im Zweifelsfall freiwillig

offenzulegen: Ein redlicher Geschäftsmann will sich nicht vorwerfen lassen müssen, einen Mangel der Liegenschaft arglistig verschwiegen zu haben.

Aufgrund der in den meisten Fällen zulässigen Haftungsfreizeichnung ist es aber nach wie vor Sache des Käufers, die Liegenschaft zu prüfen und sich selber – gegebenenfalls durch Nachfragen – ein vollständiges Bild vom Kaufgegenstand zu machen.

* Stefan Gerster und Sibylle Schnyder sind Partner bei CMS von Erlach Poncet AG und Fachanwälte SAV für Bau- und Immobilienrecht.