

NZZ Equity Real Estate Days

20. November 2012

Verbandsbeschwerderecht und wie präventiv darauf eingehen?

Markus Neukom
Präsident espace.mobilité

Inhaltsübersicht

- I. Vorstellung espace.mobilité
- II. Rückblick: Wie hat sich das VBR verändert?
- III. Impact: Sanierungsfalle
- IV. Situation heute: Das Beispiel M-Parc Volketswil
- V. Fazit und Folgerungen

Teil I: Vorstellung espace.mobilité

espace.mobilité ...

www.espacemobilite.ch

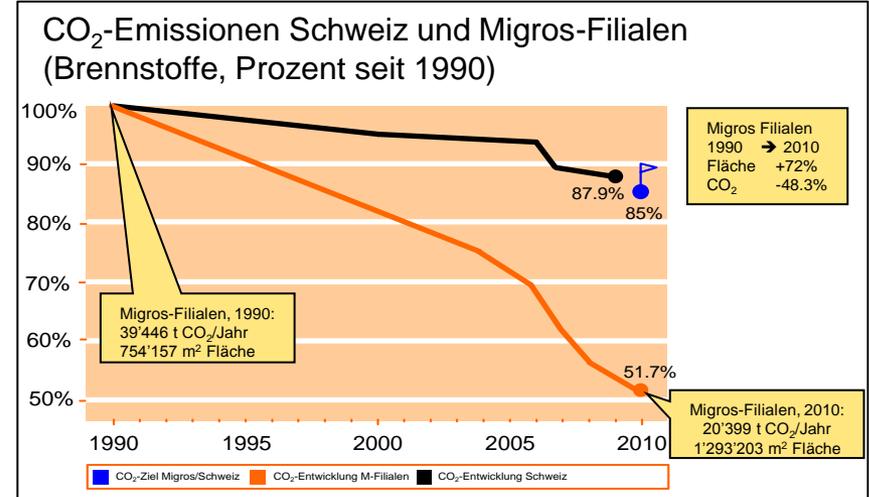
- ist eine Interessengemeinschaft führender Schweizer Unternehmen des Detailhandels



- vertritt die Anliegen der Konsumentinnen und Konsumenten und des Detailhandels in Raumplanungs-, Umweltschutz- und Mobilitätsbelangen sowie in Fragen der Planungs- und Bewilligungsverfahren und einschlägigen Normen
- ist Gesprächspartner für Behörden, Parteien, Medien und Interessengruppierungen
- ist den Fakten und wissenschaftlich fundierten Grundlagen verpflichtet
- ist den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet
- setzt sich für eine wirkungseffiziente Raumplanungs-, Verkehrs- und Umweltpolitik ein

 **Restriktionsmassnahmen ohne nachweisbaren Umweltnutzen sind zu unterlassen !**

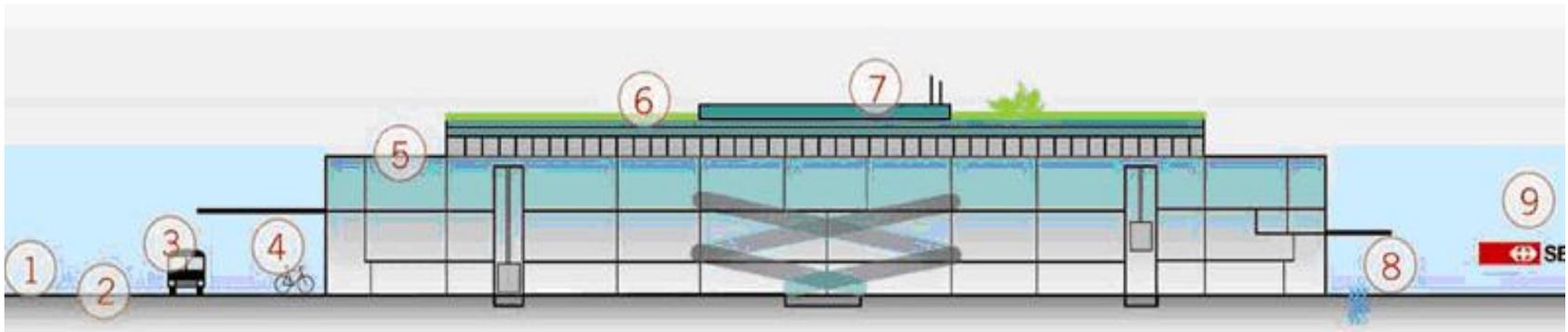
espace.mobilité: Taten statt Worte ! Grosses Engagement auch im Umweltschutz



Einkaufszentren am richtigen Ort sind raumplanerisch und ökologisch sinnvoll

Beispiel: EKZ Zugerland – alles unter einem Dach

- Im Zentrum der Agglomeration Zug, Cham, Baar, Steinhausen; gut erschlossen für ÖV, LV, MIV
- 70'000 potenzielle Kunden innerhalb weniger Kilometer
- Verdoppelung der Verkaufsfläche, ohne zusätzliches Bauland



9 Punkte für die Umwelt

- | | | |
|-----------------|---------------------------|--|
| 1 Filterbecken | 4 > 300 Veloabstellplätze | 7 Reduktion Energiebedarf (rund 40% pro m ²) |
| 2 Renaturierung | 5 Optimale Dämmung | 8 Sickerfähige PP-Beläge |
| 3 Busbahnhof | 6 Extensive Begrünung | 9 Haltestelle Stadtbahn / SBB |

Teil II: Rückblick: Wie hat sich das VBR verändert?

Die gesetzliche Verankerung des Verbandsbeschwerderechts (VBR)

- Das Beschwerderecht der Umweltschutzorganisationen ist an folgenden drei Gesetzesstellen geregelt:
 - in Artikel 55 und 55a-f des Umweltschutzgesetzes (USG)
 - In Artikel 12 und 12a-g des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sowie
 - in Artikel 28 des Gentechnikgesetzes (GTG)
- Der Bund definiert in einer Verordnung, welche Organisationen beschwerdeberechtigt sind (heute sind es rund 30 Organisationen)

 **Immobilienbranche und Detailhandel sind vor allem vom VBR im Zusammenhang mit dem USG betroffen**

Das Recht auf Beschwerde gegen behördliche Verfügungen

Art. 55 USG Beschwerdeberechtigte Organisationen

¹ Gegen Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Artikel 10a erforderlich ist, steht den Umweltschutzorganisationen das Beschwerderecht unter folgenden Voraussetzungen zu:

- a. Die Organisation ist gesamtschweizerisch tätig.
- b. Sie verfolgt rein ideelle Zwecke; allfällige wirtschaftliche Tätigkeiten müssen der Erreichung der ideellen Zwecke dienen.

² Das Beschwerderecht steht den Organisationen nur für Rügen in Rechtsbereichen zu, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden.

³ Der Bundesrat bezeichnet die zur Beschwerde berechtigten Organisationen.

Rechtsmissbräuchliche Verbandsbeschwerden sind seit 2007 unzulässig

Art. 55c USG Vereinbarungen zwischen Gesuchstellern und Organisationen

¹ Treffen Gesuchsteller und Organisation Vereinbarungen über Verpflichtungen, die Belange des öffentlichen Rechts betreffen, so gelten diese ausschliesslich als gemeinsame Anträge an die Behörde. Diese berücksichtigt das Ergebnis in ihrer Verfügung oder ihrem Entscheid. Sie verzichtet darauf, wenn es Mängel nach Artikel 49 des Bundesgesetzes vom 20. Dezember 1968¹⁰² über das Verwaltungsverfahren aufweist.

² Vereinbarungen zwischen Gesuchstellern und Organisationen über finanzielle oder andere Leistungen sind nicht zulässig, soweit diese bestimmt sind für:

- a. die Durchsetzung von Verpflichtungen des öffentlichen Rechts, insbesondere behördlicher Auflagen;
- b. Massnahmen, die das öffentliche Recht nicht vorsieht oder die in keinem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen;
- c. die Abgeltung eines Rechtsmittelverzichts oder eines anderen prozessualen Verhaltens.

³ Die Rechtsmittelbehörde tritt auf eine Beschwerde nicht ein, wenn diese rechtsmissbräuchlich ist oder die Organisation unzulässige Leistungen im Sinne von Absatz 2 gefordert hat.

Kernforderungen des VCS im Zusammenhang mit Einsprachen auf Grund des VBR

➤ **Parkgebührenpflicht**

Zwang auf privatem Grund und Boden von Kunden Parkgebühren (z.B. Fr. 2.–/Std.) zu verlangen (ohne Rückerstattungsrecht)

➤ **Parkplatzreduktion**

Forderung von minimalen Parkplatzzahlen – weit unter den betriebsnotwendigen Werten

➤ **Fahrtenlimite / Fahrleistungslimite**

prohibitive Fahrtenkontingente für MIV-Kunden – vor 2007 oft mit drastischen Strafzahlungen bei Überschreitung (z.B. Fr. 5.– pro Fahrt)



Massive Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Erfolgs von Einkaufszentren und Fachmärkten

Bauherren und Investoren sind dem VCS faktisch ausgeliefert – auch heute noch !

Der Bauherr hat nur zwei Optionen:

- **Option A: Bauherr akzeptiert VCS-Forderungen nicht**
Folge: Rechtsstreitigkeiten i.d.R. bis vor Bundesgericht mit Planungsverzögerungen von 3 bis zu 8 Jahren !
- **Option B: Bauherr akzeptiert VCS-Forderung**
Folge: Massive Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Erfolgs des Vorhabens

 **Die Wahl zwischen zwei schlechten Optionen macht die Bauherren erpressbar**

VBR vor der Teilrevision von 2007

Beispiel einer missbräuchlichen Beschwerde des VCS

VEREINBARUNG

zwischen



und

Verkehrs-Club der Schweiz, Aarberggasse 61, Postfach 8676, 3001 Bern,
vertreten durch VCS-Sektion Aargau, Asylstrasse 1, 5000 Aarau,
(nachfolgend „VCS“ genannt)

betreffend Fachmarkt 

7.4. Konventionalstrafe:

7.4.1. Im Falle einer Verletzung der Ziffer 2, 3.1 bis 3.4, 3.6, 4.1, 5.1 oder 5.2.1 hievord schuldet die Bauherrschaft dem VCS eine Konventionalstrafe von Fr. 50.00 pro Parkplatz und Tag, an dem der vereinbarungswidrige Zustand besteht.

Geglückte und verpasste Verbesserungen des VBR

| | |
|---|---|
| Parlamentarische Initiative Hofmann, 2007 | Mit Art. 55c USG wird der VCS wenigstens teilweise in die Schranken verwiesen |
| Indirekter Gegenvorschlag zur VBR-Initiative der FDP | Mit 21:22 Stimmen verpasste es der Ständerat 2007, die Forderung nach Wirkungseffizienz von Umweltmassnahmen ins USG aufzunehmen. |
| VBR-Initiative der FDP | Wird vom Volk mit 66% zu 34% verworfen |



Die Sicherstellung des adäquaten Einsatzes des VBR ist noch nicht gewährleistet

Verbandsbeschwerden und ihre bisherige Wirkung auf Behörden, Politik und Gesetzgebung



➔ **Die einseitigen und wirtschaftsfeindlichen Forderungen des VCS finden «schleichend» Eingang in kantonale Gesetze**

Tendenz: Immer einschneidendere Restriktionsmassnahmen gegen den Detailhandel

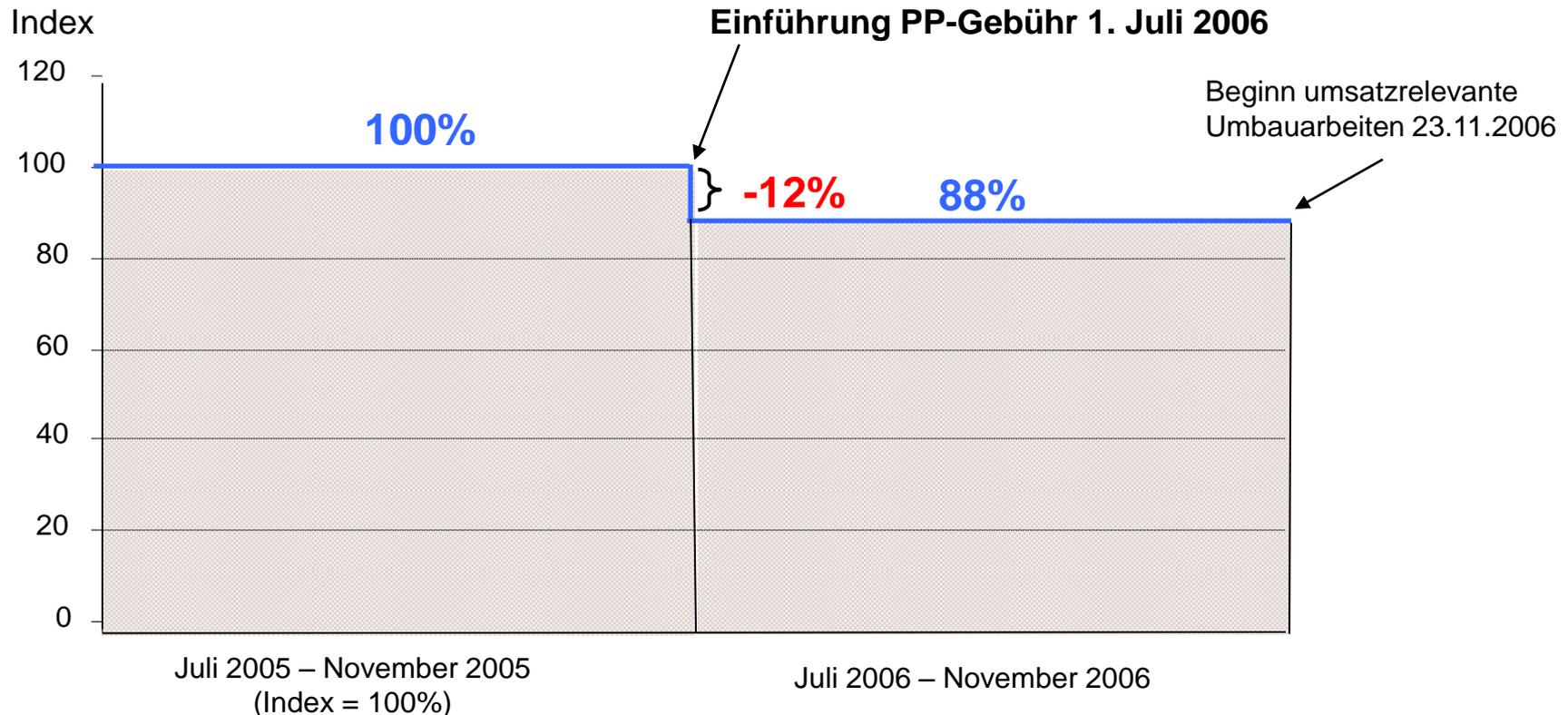
- Bei Parkgebühren sind bereits Beträge von Fr. 4.–/Std. in Diskussion, angewendet auch auf alle bestehenden Objekte
- Die PP-Zahlen sollen z.T. um 30 – 60% reduziert werden
- Diese massive PP-Reduktion soll auch bestehende Verkaufsstellen treffen, sobald sie umgebaut oder erweitert werden
- Der Schwellenwert für VE soll so tief angesetzt werden, dass bereits mittelgrosse Coop- oder Migros-Läden betroffen sind



Massive Eingriffe in die verfassungsmässig geschützte Eigentumsгарantie und Wirtschaftsfreiheit

Teil III: Impact: Sanierungsfalle

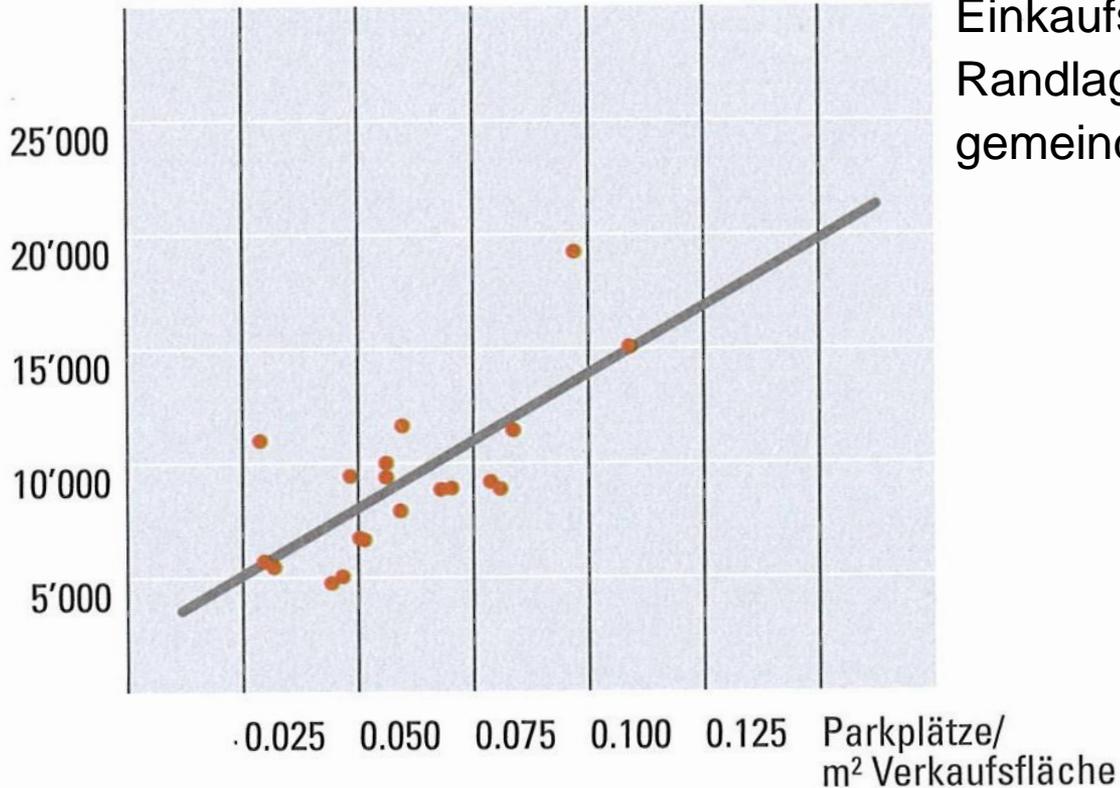
Faktum: Restriktionsmassnahmen beim Kundenverkehr schaden dem Detailhandel



Beispiel: Umsatzrückgang von 12% nach Parkgebühreneinführung im Centre Brügg (Quelle: Studie JEKO, 2007)

Parkplatzdichte und Flächenumsatz

Umsatz in CHF pro m² Verkaufsfläche



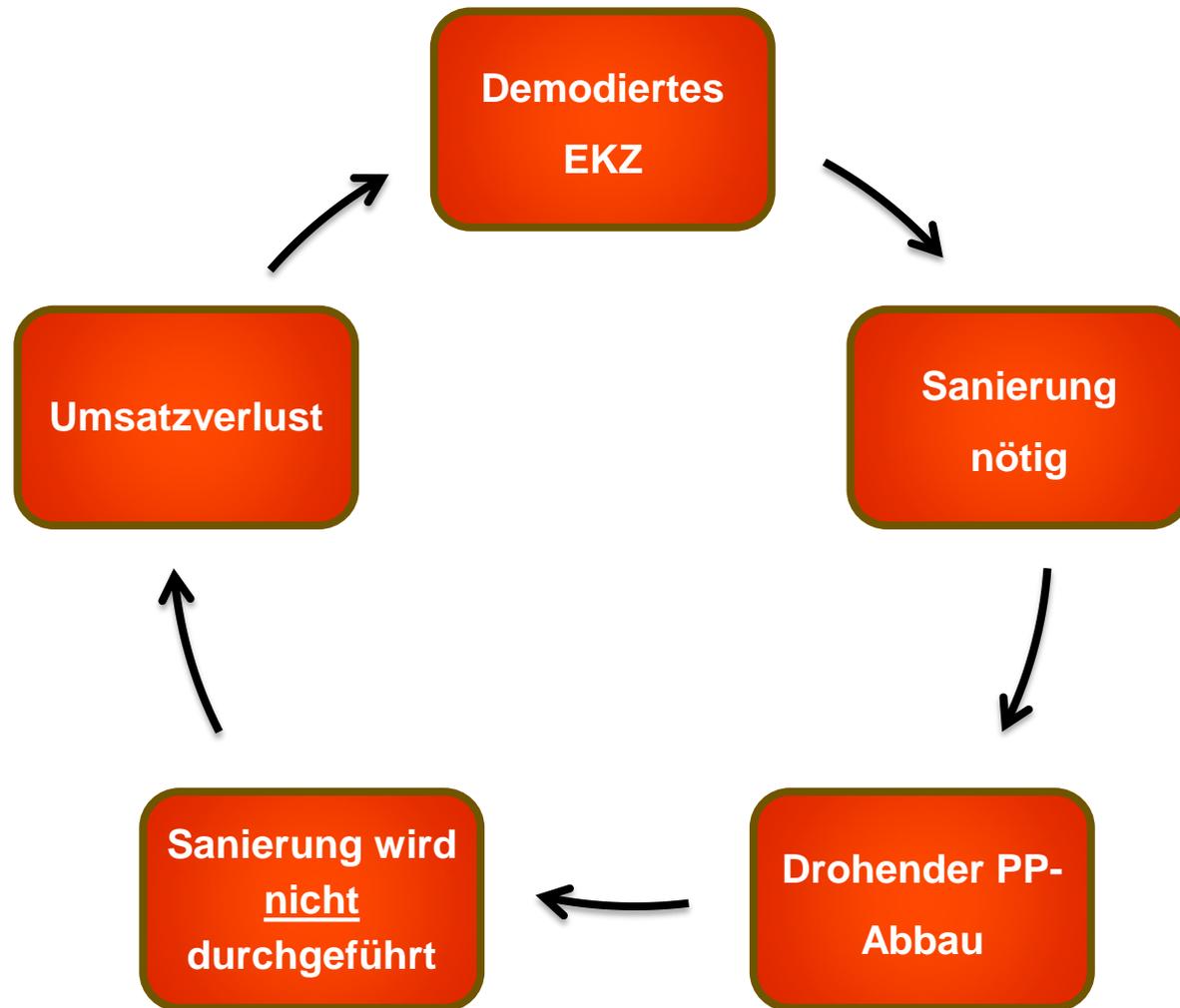
Einkaufszentren an grossstädtischen Randlagen und in Agglomerationsgemeinden

Quelle: Wüest&Partner, 2004



Parkplätze haben einen unmittelbaren Einfluss auf den Umsatz

Teufelskreis für Umsatz und für Immobilie



Vom Staat gestellte Sanierungsfalle

Zwei absolut schlechte Optionen für alternde Einkaufszentren:

- **Option A: Verzicht auf Sanierung**

Folge: Weiterhin sinkende Umsätze; früher oder später kein kostendeckender Betrieb mehr möglich

- **Option B: Durchführen der Sanierung**

Folge: Staatlich verfügbarer Parkgebührenzwang und Parkplatzreduktion führen zu Kundenverlust und sinkenden Umsätzen. Sanierungskosten nicht rentabilisierbar, Betrieb nicht kostendeckend

➡ Kein Ausweg aus der Sanierungsfalle !

➡ Gravierendes Problem für Investoren und Betreiber !

Teil IV: Situation heute:

Das aktuelle Beispiel

VCS-Rekurs M-Parc Volketswil –

und die Frage nach der Verhältnismässigkeit von Restriktionsmassnahmen

Sichtweise des Bundesgerichts im Fall M-Parc Volketswil (BGE 1C.463/2011 vom 30.08.2012)

- Gemäss BGer ist die Lenkungswirksamkeit von Massnahmen in Abhängigkeit von den konkreten Umständen des Einzelfalls zu beurteilen
- Das BGer anerkennt, dass isoliert eingeführte PP-Gebühren zu kontraproduktiven Effekten wie Such- und Ausweichfahrten führen und damit die Lenkungswirkung in Frage stellen können
- Das BGer anerkennt, dass isoliert eingeführte PP-Gebühren zu Wettbewerbsverzerrungen (Ungleichbehandlung von Gewerbetreibenden) führen können, die rechtlich unzulässig sind
- Das BGer erteilt den bisherigen generellen Wirksamkeitsbehauptungen von Behörden und VCS, wonach PP-Gebühren von Fr. 2.–/h generell lenkungs-wirksam seien, eine Absage. Der Betrag von Fr. 2.–/h sei nicht das Ergebnis von einschlägigem Fachwissen
- Das BGer befasst sich im Fall Volketswil vertieft mit der konkreten Sachverhaltsdarstellung (z.B. Ausweichfahrten) und prüft dabei die Verhältnismässigkeit im konkreten Einzelfall

Teil V: Fazit und Folgerungen

Klare Forderung nach Wirkungseffizienz in der Umweltpolitik

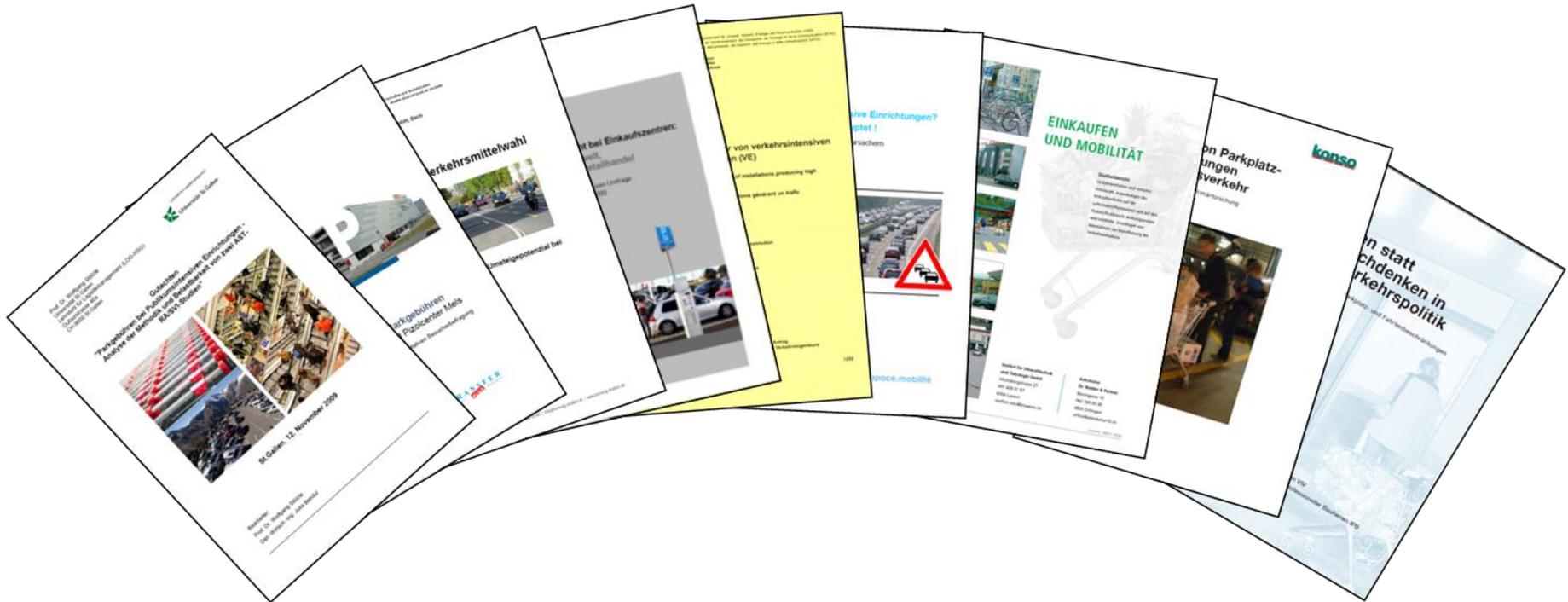
Sowohl BAFU wie Bundesgericht verlangen:

- Durchführung einer sorgfältigen Analyse in jedem spezifischen Einzelfall
- Prüfung, ob die vorgesehenen Restriktionsmassnahmen auch tatsächlich wirkungseffizient und verhältnismässig sind
- Berücksichtigung von kontraproduktiven Effekten wie Ausweichfahrten, Wettbewerbsverzerrung, etc.



Fazit: Keine Restriktionsmassnahmen ohne klaren Nachweis der Wirksamkeit und Verhältnismässigkeit !

9 Studien kommen zum gleichem Schluss



Parkplatz-Restriktionsmassnahmen bei Einkaufs- und Fachmarktzentren haben keinen Umweltnutzen !

Empfohlene Vorgehensweise bei Streitfällen

Commitment

Umweltmassnahmen JA – aber nur solche die wirken.

Handlungsgrundsatz

Restriktionsmassnahmen, deren Wirksamkeit nicht erwiesen ist, werden nicht akzeptiert.

Vorgehensweise

Von den Behörden ist konsequent der Nachweis der Wirkungseffizienz und der Verhältnismässigkeit der von ihnen verfügbaren Restriktionsmassnahmen zu fordern.

Legitimation

Diese Forderung seitens Bauherren ist legitim, weil die Behörden gemäss Gesetz bezüglich ihrer Verfügungen begründungs- und beweispflichtig sind.

Konsequenz

Erfolgt durch die Behörden kein Nachweis der Wirkungseffizienz und der Verhältnismässigkeit, ist die übergeordnete Instanz anzurufen.

Das VBR im Kontext zur Nachhaltigkeit

- Die **Gesellschaft** ist auf eine einwandfrei funktionierende Versorgung mit Gütern angewiesen. Diese wird durch den Detailhandel sichergestellt.
- Um die **Umwelt** dauerhaft vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, sind Massnahmen mit nachweisbar hoher Wirkungseffizienz erforderlich.
- Damit die **Wirtschaft** effizient und prosperierend arbeiten kann, ist ihre Regulierung auf ein angemessenes Mass zu beschränken.

 **Eine gesunde Wirtschaft und eine wirkungseffiziente Umweltpolitik schliessen sich nicht aus !**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !