



Bundesamt für Raumentwicklung

3003 Bern

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 20. Juni 2012

## **Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen: Vernehmlassungsantwort SP Schweiz**

Sehr geehrte Frau Bundesrätin Doris Leuthard  
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme, die wir gerne wie folgt nutzen.

### **A. Grundsätzliche Würdigung der Vorlage**

- Die SP begrüsst die Erarbeitung einer Übergangsverordnung. Um Klarheit und Rechtssicherheit zu schaffen, soll sie so rasch wie möglich in Kraft gesetzt werden (1. September 2012). Gleichzeitig fordert die SP, dass die Arbeiten an ein Ausführungsgesetz unverzüglich an die Hand genommen werden (Inkrafttreten spätestens 2014).
- Verordnung und Ausführungsgesetz müssen den Willen von Volk und Ständen respektieren. Die SP widersetzt sich der Verwässerung des BV-Artikels. Insbesondere kann die freie Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen nicht akzeptiert werden. Sie unterläuft direkt die beabsichtigte Wirkung des neuen Verfassungsartikels. Und: Die Zulassung von bewirtschafteten Zweitwohnungen schafft unkontrollierbare Umgehungsmöglichkeiten. Die SP erachtet auch dies als nicht verfassungskonform. Beide Regelungen führen unweigerlich zur Erhöhung des Zweitwohnungsbestandes in Gemeinden, die bereits einen höheren Anteil als 20% aufweisen. Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen sollen darum bewilligungspflichtig, neue bewirtschaftete Zweitwohnungen klar die Ausnahme bleiben.
- Die veränderten Rahmenbedingungen bieten Chancen für den nötigen Innovationsschub im Tourismus. Die längst fälligen Änderungen in der Zweitwohnungspolitik müssen jetzt umgesetzt werden. Wichtig für die Neuausrichtung des Tourismus im Berggebiet sind die Bewirtschaftung des bestehenden Zweitwohnungsparks und die Förderung der Hotellerie sowie die Bereitstellung von ausreichend und erschwinglichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und die saisonal beschäftigten Arbeitskräfte.

## B. Die einzelnen Artikel der Verordnung

### Artikel 1 Geltungsbereich

Einverstanden.

#### **Antrag Ergänzung:**

**Gebäude ausserhalb der Bauzonen** Für die zum kulturellen Erbe des Berggebietes gehörenden Gebäude ausserhalb der Bauzonen (Alphütten, Maiensässe, Rustici) gelten die heutigen Regeln (Raumplanungsgesetz).

#### **Begründung:**

Alphütten, Maiensässe, Rustici sind Zeugen der früheren Agrargesellschaft und keine herkömmlichen Zweitwohnungen. Deren Umnutzung ist bereits im Art. 24 RPG detailliert geregelt.

### Artikel 2 Bestehende Wohnungen

Für die Zulassung von solchen Umnutzungen braucht es einschränkende Kriterien. Eine umfassende Umnutzungsfreiheit unterläuft direkt die beabsichtigte Wirkung des neuen Verfassungsartikels (20%-Klausel) und gibt falsche Anreize. In vielen Tourismuszentren herrscht Bau- und Bodenspekulation, die Boden- und Mietpreise sind überhöht. Die Gefahr ist gross, dass Mieter aus ihren Wohnungen verdrängt werden, dass Ersatzbauten in Nachbargemeinden entstehen, dass die Dorfkerne zu „Geisterdörfern“ verkommen.

#### **Änderungsantrag:**

<sup>1</sup> Umnutzung von Wohnungen, die am 11. März 2012 innerhalb der Bauzonen bereits bestanden, in Zweitwohnungen sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird nur gewährt im Rahmen der vorbestandene Bruttogeschossfläche und allfällig bestehender Nutzungseinschränkungen

- a. bei einer Erbschaft in direkter Linie,
- b. bei einem Wegzug aus der Gemeinde,
- c. bei einer Nutzungsplanung, die zur Erhaltung des Ortsbildes entsprechende Umnutzungen mit Instandhaltungspflicht vorsehen,
- d. bei raumplanerischen Verbesserungen  
oder
- e. wenn – wegen Abwanderung oder Arbeitsplatzmangel - keine Nachfrage nach Erstwohnungen besteht.

<sup>2</sup> Umnutzungen in Zweitwohnungen sind gebunden an eine qualifiziert touristische Bewirtschaftung.

<sup>3</sup> Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, zur Verhinderung von unerwünschten Entwicklungen oder Missbräuchen unverzüglich raumplanerische Massnahmen zu ergreifen.

#### **Begründung:**

Damit der Anteil an Zweitwohnungen nicht weiter zunimmt und Ortsansässige weiterhin erschwinglichen Wohnraum finden, müssen Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen mit strengen Einschränkungen verbunden werden.

In strukturschwachen Gemeinden, die von Abwanderung und Arbeitsplatzmangel betroffen sind und kaum Nachfrage nach Erstwohnungen aufweisen, können Erstwohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden.

Zur Verhinderung von unerwünschten Entwicklungen oder Missbräuchen müssen zwingend rasch raumplanerische Massnahmen ergriffen werden. Die in den Erläuterungen aufgeführten Massnahmen sind für Kantone und Gemeinden verpflichtend.

Wie eine Wohnung am 11. März 2012 genutzt war, lässt sich gut eruieren (Definition nach Art. 3).

### Artikel 3 Zweitwohnungen

Einverstanden.

## **Artikel 4 Vermutung**

Einverstanden.

## **Artikel 5 Bau neuer Zweitwohnungen**

Die Übernachtungszahlen gehen im Berggebiet seit Jahren zurück. Eine bessere Nutzung der bestehenden Zweitwohnungen ist ein wichtiges Instrument zu einer ökonomisch sinnvollen Umsetzung der Initiative. Neubauten von Zweitwohnungen sind hingegen nicht zwingend, die Bewirtschaftung bestehender Zweitwohnungen ist dringender und erschliesst ein grosses Bettenpotenzial. Auch dort, wo ein vor dem 11. März 2012 erteilter Sondernutzungsplan die Grundlage zur Beurteilung von Baugesuchen bildet, muss die Bewirtschaftung im Vordergrund stehen.

Bewirtschaftete Zweitwohnungen müssen Ausnahmen bleiben, weil sie unzählige, unkontrollierbare Umgehungsmöglichkeiten bieten. Der Anteil an Zweitwohnungen nimmt weiter zu.

Abs 2 und 3 stehen in Widerspruch zu Abs 1.

Einverstanden mit Abs 1.

### **Änderungsantrag zu Abs 2:**

Die Erstellung von qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen kann **ausnahmsweise** bewilligt werden,

- a. wenn sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen mit hoher Auslastung (80%) innerhalb der Bauzone angeboten werden; oder
- b. wenn der Eigentümer (natürliche Person) seinen Wohnsitz im selben Haus hat, die Zweitwohnungen (max. 2) nicht individualisiert ausgestaltet sind und tage- oder wochenweise an Gäste vermietet werden.

Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn ein Bedarfsnachweis vorliegt, d.h. die bestehenden Zweitwohnungen in der Gemeinde ausgelastet sind.

### **Begründung:**

Abs 2 ist im Grunde genommen mit dem Verfassungsartikel 75b nicht kompatibel. Die Verfassung liesse allenfalls Spielraum bei der Definition von Zweitwohnungen zu (Artikel 3). Wenn beim Neubau von als Zweitwohnungen definierten Wohnungen Spielraum geöffnet wird, muss das als Ausnahme deklariert werden und strengen Einschränkungen unterliegen.

**Abs 3:** Diese Regelung muss sich auf baubewilligungsähnliche Sondernutzungspläne mit einem hohen Detaillierungsgrad beschränken. Zudem ist zwingend, dass diese Bauten qualifiziert touristisch bewirtschaftet sein müssen.

## **Artikel 6 Anmerkung im Grundbuch und Eröffnung**

**Antrag:** Da unter den Begriff bzw. die Anmerkung „Andere Wohnung, die nicht unter das Zweitwohnungsbauverbot fällt“ offenbar Wohnungen gemäss Art. 5 Abs. 2 und Abs. 3 fallen, soll dies explizit so geschrieben werden. Entsprechend muss – zusammen mit der Anmerkung - die Pflicht zur touristischen Bewirtschaftung dieser Wohnungen im Grundbuch unbefristet eingetragen werden.

## **Artikel 7 Übergangsbestimmungen**

Einverstanden, sofern Artikel 5 gemäss unseren Anträgen geändert wird.

## **Artikel 8 Inkrafttreten**

**Antrag:** Inkrafttreten auf 1. September 2012.

Zudem unterstützt die SP im Sinne der Rechtssicherheit die Position des UVEK vom 15. März 2012, wonach auf Baugesuche, die nach dem 11. März 2012 eingereicht werden, die neue Verfas-

sungsbestimmung über Zweitwohnungen anwendbar ist. Gibt es Zweifel an der Übereinstimmung mit dem neuen Verfassungsartikel, sind die Baugesuchsverfahren zu sistieren, bis die Ausführungsbestimmung in Kraft ist und damit das Gesuch beurteilt werden kann.

### **C. Andere Anträge**

#### **Umsetzungsgarantie**

Als Garantie für die korrekte Umsetzung der Verordnung werden Baugesuche in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungsanteile dem Beschwerderecht nach Art.12 NHG unterstellt.

#### **Revision RPG**


Das RPG ist im Dringlichkeitsverfahren in Angriff zu nehmen.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüßen  
SP Schweiz



Christian Levrat  
Präsident SP Schweiz



Stefan Hostettler  
Generalsekretär a.i.