



Rat für Raumordnung

CH-3003 Bern, SECO, DSRE /seco/cls

B-Post

Frau
Maria Lezzi
Direktorin
Bundesamt für Raumentwicklung
3003 Bern

Referenz: 2009-06-12/363

Ihr Zeichen:

Sachbearbeiter/in: cls

Bern, 12.08.2009

Stellungnahme ROR zur Planungshilfe für Zweitwohnungen

Sehr geehrte Frau Lezzi

Der Rat für Raumordnung hat an seiner Sitzung vom 9.6.09 in Bern von Herrn Vinzens, ARE, die Planungshilfe für die kantonale Richtplanung zu Zweitwohnungen präsentiert bekommen und diskutiert. Gerne lassen wir Ihnen als Stellungnahme des Rates die wichtigsten Diskussionsergebnisse zukommen:

- Die Entwicklung im Zweitwohnungsbereich mit dem grossen Wachstum bis vor dem Konjunkturereinbruch ist ein internationales Phänomen, das strukturell mit unserer Konsum- und Lebensgesellschaft zusammenhängt. Der Boom wird insbesondere getrieben durch die Entwicklung des Wohlstandes und die demographische Struktur mit der starken Baby Boomer-Generation als Hauptzielgruppe. Es handelt sich deshalb um ein Phänomen, das unausweichlich zur aktuellen touristischen Entwicklung vor allem in Ländern und Regionen mit hohem Preisniveau gehört. So ist Tourismus in Graubünden, im Tessin, im Wallis oder im Berner Oberland ohne Zweitwohnungen heute kaum vorstellbar. Folglich muss man mit dem Phänomen Zweitwohnungen als Chance und Gefahr sinnvoll umgehen. Der Nachfragedruck ist bloss in den wenigen Top-Destinationen gross, daneben haben wir die beinahe wertlosen Zweitwohnungsghettos, die der Neunutzung und des Rückbaus harren. Neben dem Neubau von Zweitwohnungen sollten ebenfalls Lösungsansätze für die Problematik der bestehenden Zweitwohnungen gefunden werden.
- Aus planerischer Sicht geht es primär darum, die negativen Auswirkungen des Phänomens zu begrenzen (Zersiedelung, tote Quartiere, Wohntypen, die ungeeignet sind für Erstwohnungen, Immobilienpreise für Einheimische etc.).

Geschäftsstelle Rat für Raumordnung (ROR)

Staatssekretariat für Wirtschaft, DSRE, Sabine Kollbrunner, Effingerstrasse 27, 3003 Bern, +41 (0)31 322 22 64, sabine.kollbrunner@seco.admin.ch
Bundesamt für Raumentwicklung, Melanie Butterling, 3003 Bern, +41 (0)31 322 40 64, melanie.butterling@are.admin.ch

- Dabei sind je nach den Bedingungen in einer Region die Ziele im Zweitwohnungsbereich unterschiedlich. Während für eine Region eine Beschränkung im Vordergrund steht, kann für eine andere Region die geordnete Entwicklung von vermieteten Bettenkapazitäten durch bewirtschaftete Zweitwohnungen richtig sein, in anderen Regionen wiederum ist die Möglichkeit zum limitierten Bau und Verkauf von Zweitwohnungen der einzige Weg, primäres Einkommen für das Gewerbe zu erzielen.
- Die Planungshilfe unterscheidet richtigerweise zwischen touristischen und nichttouristischen Zweitwohnungen, und bei den Ersteren jene in peripheren ländlichen Gebieten, wo die hohe Quote an Zweitwohnungen durch die Abwanderung bedingt ist, von jenen in Tourismusgebieten und von jenen in städtischen Gebieten. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Voraussetzungen der Regionen werden sinnvollerweise nur die beiden letzten in der Planungshilfe behandelt.
- Entsprechend unterstützt der Rat für Raumordnung den durch die Planungshilfe begangenen Weg einer nach Regionen/Kantonen differenzierten Steuerung der Entwicklung von Zweitwohnungen. Richtig ist so auch der Ansatz, dass die Kantone durch den Richtplan die Gemeinden und die Regionen je nach Ausgangslage verpflichten, geeignete Massnahmen zu treffen. Der Richtplan kann aber nur planerische Festlegungen treffen, also vor allem die Gebiete bezeichnen, in denen Zweitwohnungsregelungen gelten sollen. Materielle Regelungen zum Zweitwohnungsbau bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, welcher der Richtplan nicht genügt.
- Besonders wertvoll ist dabei, dass nicht nur einschränkende oder regulierende Massnahmen vorgeschlagen werden, sondern auch Massnahmen einer proaktiven Förderungspolitik z.B. für eine bessere Bewirtschaftung der kalten Betten oder zur Förderung der Erstwohnungen für die Einheimischen.
- Vielleicht wäre es nützlich, besser aufzuzeigen, welche Massnahmen aus dem Werkzeugkasten, je nach Situationstypen, als besonders geeignet, weniger geeignet und ungeeignet eingeschätzt werden. Die Werkzeuge sind nicht gleichwertig und beeinflussen sich gegenseitig. Man kann sie nicht beliebig auswählen, sie müssen konsistent zu Entwicklungszielen und Strategien eingesetzt werden. Je nach Analyse der Problemlage in einer Gemeinde oder Region, sind gewisse Werkzeuge geeigneter, weniger geeignet oder ungeeignet. Die Zusammenhänge zwischen den oben erwähnten negativen Auswirkungen der Zweitwohnungen und den von Fall zu Fall geeigneten Werkzeugen könnten z. B. in einer Matrix aufgezeigt werden. Zudem sollte der Werkzeugkasten mit Instrumenten für eine bessere Bewirtschaftung der bestehenden Zweitwohnungen erweitert werden und diese mehr betonen und präziser aufzeigen.
- In Hinblick auf die Wahl der geeigneten Werkzeuge, sowie auch für eine auf die langfristigen Trends ausgerichtete Erfassung des Phänomens, stellt die ungenügende Datenerfassung im Bereich der Zweitwohnungen und generell der touristischen Daten ein Problem dar: Sie ist weder systematisch, noch stetig und auch nicht durchgehend; Die Daten sind in der Zeit und im Raum nicht vergleichbar; signifikante Unterteilungen, wie z.B. Ferienwohnungen zu vermieten oder für die Eigennutzung oder zum multilokalen Wohnen und Arbeiten, werden nicht erfasst. Das sollte verbessert werden, da in städtischen als auch in ländlich-touristischen Gebieten die Bedeutung von multilokalem Wohnen und Arbeiten als auch deren Konsequenzen zunimmt. Wünschenswert wäre deshalb die Verstärkung der Statistik im Bereich der Zweitwohnungen. Es fehlt hier aber nicht nur die Datenbasis, sondern vor allem die Kenntnis über die Nutzungsdynamik (zeitlich und räumlich differenziert) von Wohnraum.

Insgesamt werden die Planungshilfe und die darin dargestellten Massnahmen als nützliche Instrumente für die Raumplanung betrachtet. Wichtig ist, dass eine Zweitwohnungspolitik als Teil einer regionalen Entwicklungsstrategie auf Entwicklungszielen der Region aufbauen muss. So sind Ziele, die mit der Zweitwohnungspolitik erreicht werden sollen, und die wie oben erwähnt zwischen den Regionen unterschiedlich sein können, sowie Instrumente ausserhalb der Raumplanung (Standortmarketing, Schaffung von Immobilienmärkten etc.) ebenfalls wichtige Elemente, die ergänzend einbezogen werden müssen.

Der mit der Planungshilfe eingeschlagene Weg erscheint uns als nützlich.

Für den Rat für Raumordnung



Der Präsident

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi



Der Referent

Prof. Dr. Thomas Bieger