



CH-3003 Bern.

Herr  
Stephan Scheidegger  
Stellvertretender Direktor  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Bern, 19.06.2012

## **Position des ROR zur Verordnung Zweitwohnungen**

Sehr geehrter Herr Scheidegger

Der Rat für Raumordnung (ROR)\* hat sich aus aktuellem Anlass an seiner Sitzung vom 29. Mai 2012 mit dem Thema Zweitwohnungen und insbesondere mit dem nun vorliegenden Verordnungsentwurf befasst. Gerne übermitteln wir Ihnen anbei unsere Überlegungen für die konferenzielle Anhörung vom 18. Juni 2012.

### **Ausgangslage**

Nach Annahme der Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ vom 11. März setzte Bundesrätin Doris Leuthard eine Arbeitsgruppe ein. Diese verständigte sich am 24. Mai auf einen Verordnungsentwurf, welcher am 18. Juni in eine konferenzielle Anhörung geht. Die Adressaten der Anhörung haben die Möglichkeit, sich bei Bedarf bis am 22. Juni 2012 auch schriftlich zu äussern. Eingeladen sind Kantone, die im Parlament vertretenen Parteien sowie gesamtschweizerisch tätige Verbände und weitere Organisationen. Der ROR möchte ebenfalls die Gelegenheit nutzen sich schriftlich zu äussern.

Der Verordnungsentwurf klärt die wichtigsten Fragen zur Umsetzung der neuen Verfassungsartikel zum Zweitwohnungsbau. Nebst dem Zweitwohnungsbegriff regelt der Entwurf die Übergangsbestimmungen sowie den Umgang mit bestehenden Gebäuden in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über zwanzig Prozent. Der ROR begrüsst die rasche Klärung und transparente Kommunikation.

In ihrem Verordnungsentwurf definiert die Arbeitsgruppe zudem, dass als Zweitwohnungen Wohnungen gelten sollen, deren Nutzer und Nutzerinnen keinen Wohnsitz in der Standortgemeinde der Wohnung haben.

Da sich die Arbeitsgruppe uneinig in der Frage war, wann die Verordnung in Kraft treten soll, enthält der Entwurf diesbezüglich zwei Varianten: Zur Debatte stehen der 1. September 2012 und der 1. Januar 2013.

Die Verordnung gilt ausschliesslich für den Bau neuer Zweitwohnungen. Das bedeutet, dass vor dem 11. März 2012 gebaute und genutzte Wohnungen keinen Einschränkungen unterliegen. Allfällige Einschränkungen bedürften einer gesetzlichen Grundlage, da sie in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreifen würden. Deshalb kann der Verordnungsentwurf nur den Bau neuer, nicht aber den Umgang mit bestehenden Zweitwohnungen regeln. Gemeinden, die bereits einen Anteil von zwanzig Prozent an Zweitwohnungen erreicht haben, dürfen keine Zweitwohnungen mehr bauen, es sei denn, sie knüpfen die Baubewilligung an eine Bedingung, die sicherstellt, dass mit dem Bau „warme Betten“ entstehen. Das kann etwa geschehen, indem der Bauherr seine Wohnung im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen anbieten lässt. Die Kantone und Gemeinden ergreifen zur Verhinderung unerwünschter Entwicklungen und Missbräuche – z.B. die Umwandlung von Erstwohnungen im Ortskern in Zweitwohnungen und dafür den Bau neuer Erstwohnungen auf der grünen Wiese – die nötigen raumplanerischen Massnahmen.

## **Anliegen des ROR**

### **Geltungsbereich, Begriffsdefinition und Inkrafttreten**

Der ROR begrüsst die rasche Klärung der Definition und des Geltungsbereichs. Es ist nun so rasch wie möglich zu bestimmen, welches Stichdatum für das Inkrafttreten der Verordnung gilt. Es besteht sonst die Gefahr, dass bis Jahresende möglichst viele Baugesuche eingereicht werden und bis zum Inkrafttreten des Gesetzes möglichst vieles umgenutzt wird.

### **Umsetzung und Übergangsbestimmungen**

Da mit der Verordnung aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht viel geregelt werden kann, sollten die Arbeiten für die Ausformulierung eines Ausführungsgesetzes möglichst rasch angegangen werden.

### **Umgang mit bestehenden Gebäuden**

Der ROR sieht ein erhebliches Risiko für Fehlentwicklungen und Umgehungstatbestände, wenn die Umnutzung von bestehenden Anlagen, Bauten und Wohnungen zu Zweitwohnungen ohne konkrete flankierende Massnahmen möglich ist. In Art. 2, Abs. 2 der Verordnung sollten die von Kantonen und Gemeinden zu ergreifenden Massnahmen gegen unerwünschte Entwicklungen genauer umschrieben werden. Bisher wird auf diese nur in unverbindlicher Form in den Erläuterungen verwiesen.

Der ROR empfiehlt insbesondere zwei konkrete Regelungen:

- (1) Die Bewilligungspflicht für die Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen muss durchgehend und systematisch durchgesetzt werden. Dies gewährleistet, dass Umwandlungen klar dokumentiert werden und Gemeinden, insbesondere jene mit mehr als 20% Zweitwohnungsanteil, (Fehl-) Entwicklungen besser beobachten. Zudem erhöht dies die Rechtssicherheit für die Eigentümer.
- (2) Die Umwandlung einer Erst- in eine Zweitwohnung in Zusammenhang mit dem Ersatzneubau einer Erstwohnung sollte in gesättigten Gemeinden im Prinzip nicht gestattet sein. Es ist vor allem eine solche Verknüpfung, die einen Umgehungstatbestand darstellt. Für bestimmte Ausnahmen (z.B. Härtefälle) könnten Kantone Ausnahmen vorsehen.

Vielen Dank für die Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme. Der ROR behält sich vor, zum Zeitpunkt der Gesetzeserarbeitung erneut Stellung zu nehmen. Des Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17. April 2012.

Mit freundlichen Grüßen

Rat für Raumordnung (ROR)



Fabio Giacomazzi

Präsident

*\* Der Rat für Raumordnung ist eine ausserparlamentarische Kommission des Bundes. Seine Aufgabe ist es, den Bundesrat und die für raumordnungsrelevante Fragen zuständigen Bundesstellen – insbesondere das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) sowie das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), Ressort Regional- und Raumentwicklungspolitik – in raumrelevanten Themen zu beraten.*