



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associaziun da las Vischnancas Svizras

Bundesamt für
Raumentwicklung ARE

3003 Bern

Per E-Mail an:
info@are.admin.ch

Bern, 17. Februar 2023

**Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben;
Stellungnahme des Schweizerischen Gemeindeverbands (SGV)**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident,
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 haben Sie uns das oben erwähnte Geschäft zur Stellungnahme unterbreitet. Für die Gelegenheit, uns aus Sicht der rund 1'600 dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) angeschlossenen Gemeinden äussern zu können, danken wir Ihnen bestens. Wir kommen diesem Anspruch gerne wie folgt nach:

Beschlussempfehlung zuhanden

Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N):

- I. Der SGV unterstützt den Inhalt der parlamentarischen Initiative Candinas und somit die damit verbundene Revision des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) gemäss Kommissionsmehrheit;
- II. Minderheitsanträge auf Nichteintreten zur Revision sowie zur Differenzierung zu Art. 11 Abs. 3^{bis} werden abgelehnt;
- III. Eine Präzisierung von Art. 11 Abs. 4 gemäss Eingabe der Gebirgskantone RKGK¹ vom Dezember 2022 wird unterstützt.

¹ <https://www.rkgk.ch/thema/rkgk-zwg-revision-def-13-12-22-122-123.pdf>

Erläuterungen:

Zu den Punkten I. und II.

Mit dem aktuellen Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702²) wird der Wille der Stimmbevölkerung gemäss Volksabstimmung vom 11. März 2012³ umgesetzt, den Bau neuer Zweitwohnungen im Berggebiet einzudämmen. Dieser Kernzweck ist auch nach zehn Jahren unbestritten.

Gemäss Art. 19 ZWG sollen die Auswirkungen des Gesetzes periodisch überprüft werden. Eine erste Evaluation des Bundesrats im Jahr 2021 hat – gemäss unserer Lesart – ergeben, dass es neben den, was den Zweck des Gesetzes angeht, effektiven/positiven Wirkungen, ebenfalls negative Begleiterscheinungen gibt. Deshalb sehen wir aus Gemeindeperspektive gesetzgeberischen Handlungsbedarf am aktuellen ZWG, um die Tendenz zuungunsten einer angemessenen und im Rahmen der Gesetze autonomen Gemeindeentwicklung zu korrigieren. Die parlamentarische Initiative wird als Gesetzgebungsprojekt dementsprechend im Grundsatz begrüsst.

Es ist offensichtlich, dass die heute geltende Zweitwohnungsgesetzgebung Erstwohnungsbesitzer in ihren Handlungsmöglichkeiten einschränkt, etwa im Bereich der Erneuerung, des Abbruchs und des Wiederaufbaus von altrechtlichen Wohnbauten. Das behindert eine zeitgemässe Entwicklung des Bauens und Wohnens auf Gemeindegebiet, weiter widerspricht diese Tatsache den Zielen der inneren Verdichtung im Baugebiet, welche auch für Berggebiete gilt. Die Möglichkeit zur Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen trägt zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei. Mit der geltenden Regelung bleibt das nur eingeschränkt möglich. Daneben wirkt die jüngste strenge und enge bundesgerichtliche Rechtsprechung, hervorgetreten etwa im BGE 1C_478/2019⁴, zusätzlich negativ/einschränkend.

Obschon hier beim ZWG von einem eidg. Bundesgesetz gesprochen wird, sind in erster Linie die Gemeinden von den nachteiligen Auswirkungen betroffen; so will es das ZWG in seiner direkt auf die Gemeinden durchdringenden Ausgestaltung. Das bedeutet nun in der Konsequenz: Aufgrund der eingeschränkten Handlungsfähigkeit bleibt in vielen Fällen gerade den Erstwohnungsbesitzern nichts anderes übrig, als aus der betroffenen Gemeinde wegzuziehen. Diese unseres Erachtens stark negative Tendenz wird die zweite Evaluation der Auswirkungen ZWG verdeutlichen, welche dem Bundesrat voraussichtlich im laufenden Jahr 2023 unterbreitet werden wird.

In der laufenden Diskussion zur parl. Initiative wird die Kritik vorgebracht, dass mit der Umsetzung der Vorlage im Dorfkern zusätzliche Zweitwohnungen entstehen werden, was dem ZWG widerspricht und einer zusätzlichen Entleerung der Dorfkerne fördern würde. Dagegen ist jedoch bereits heute ein probates planerisches Instrumentarium vorhanden: Kantone und Gemeinden können unter Berücksichtigung von Art. 3 und 11 ZWG «unerwünschten Wirkungen der Zweitwohnungen» entgegentreten. Die Gesetzesanpassungen gemäss Vernehmlassungsvorlage werden den Bau neuer Erstwohnungen auf Gemeindegebiet befördern, was zu begrüßen ist. Die Gemeinden sind dabei frei, in den kommunalen Baureglementen verbindliche Vorgaben vorzusehen, welche etwa einen bestimmten Erstwohnungsanteil als Bedingung für die vorgesehene Mehrnutzung voraussetzt.

² <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/de>

³ <https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/20120311/index.html>

⁴ https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza%3A%2F%2F08-05-2020-1C_478-2019&lang=de&type=show_document&zoom=YES&

Zu Punkt III.

Art. 11 Abs. 4 soll wie folgt ergänzt werden:

Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen sowie Erweiterungen nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

Es gilt an dieser Stelle das Gesetz dahingehend zu präzisieren, dass die Regeln im ZWG bezüglich Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gelten sollen; ausserhalb der Bauzone ist die Raumplanungsgesetzgebung zuständig. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig sein sollen und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten sollte, sondern generell. Entsprechend soll dies Niederschlag in einem aktualisierten Gesetz finden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Anliegen im Rahmen der anstehenden Detailberatungen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Gemeindeverband
Präsident Direktor



Hannes Germann
Ständerat



Christoph Niederberger

Kopie an: Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz BPUK, Gebirgsdirektorenkonferenz RKGK,
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete SAB