

## Stellungnahme des SIA und des FSU

### Bundesgesetz und Verordnung über Zweitwohnungen

schweizerischer  
ingenieur- und  
architektenverein

société suisse  
des ingénieurs  
et des architectes

società svizzera  
degli ingegneri  
e degli architetti

swiss society  
of engineers  
and architects

**Bei der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative gilt es sowohl den Anforderungen der Raumplanung als auch der Wirtschaft gerecht zu werden. Weshalb restriktive Vorgaben dazu der falsche Weg sind, erläutern der SIA und der Fachverband Schweizer Raumplaner (FSU) in ihrer Stellungnahme zum Gesetzesentwurf.**

Am 11. März 2012 haben 50.6% der Schweizer Stimmberechtigten die Volksinitiative «Stopp mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» angenommen. Damit wurde in der Verfassung festgeschrieben, dass der Anteil an Zweitwohnungen in einer Gemeinde höchstens 20% betragen darf. Zur Umsetzung dieser Bestimmung in Gemeinden, die über der 20%-Marke liegen, hat der Bund ein Gesetz sowie eine dazugehörige Verordnung erarbeitet, zu der bis zum 20. Oktober 2013 Stellung bezogen werden konnte. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte aus der Stellungnahme des Fachverbands Schweizer Raumplaner (FSU) wiedergegeben, die auch vom SIA unterstützt wird, sowie die Ergänzungen aus der Stellungnahme des SIA.

#### Grundsätze

Die Gesetzgebung über Zweitwohnungen muss einerseits den Forderungen an eine nachhaltige raumplanerische Entwicklung gerecht werden (Stichwort: Siedlungsentwicklung nach innen), andererseits aber auch die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinden weiterhin gewährleisten. Der FSU und der SIA fordern entsprechend ein Gesetz, das auf eine wiederkehrende Wertschöpfung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ausgerichtet ist. Übernachtungsformen – darunter auch neue Zweitwohnungen – sollen deshalb zulässig sein, insofern: Erstens, sie sich im bestehenden Siedlungsgebiet befinden; zweitens, der Bedarf nachgewiesen werden kann und drittens, das Angebot auf eine möglichst gute Auslastung ausgerichtet ist. Mit der Einführung der Kategorie «touristisch bewirtschaftete

Wohnungen» wird der vorliegende Gesetzesentwurf dieser Forderung gerecht. Daneben enthält der Entwurf aber zusätzliche Ausnahmen, die laut Ansicht der Planerverbände nicht erforderlich, ja teilweise sogar kontraproduktiv sind (z.B. «nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen» ohne Nutzungseinschränkung).

Der FSU und der SIA beantragen deshalb, dass diese weiteren Ausnahmen ersatzlos gestrichen werden. Die Kategorie «touristisch bewirtschaftete Wohnungen» ist überdies zu schärfen indem sie umbenannt wird in: «*kommerziell* touristisch bewirtschaftete Wohnungen». Mit der Reduktion auf diese eine Wohnungskategorie lässt sich der Gesetzesentwurf massgeblich vereinfachen.

#### Zentrale Anträge des FSU

- **Unterscheidung der Ursachen:** Als Ursachen für hohe Zweitwohnungsanteile sind folgende zwei Fälle zu unterscheiden: Zweitwohnungen als Folge touristischer Nachfrage einerseits und Zweitwohnungen infolge Abwanderung andererseits. Diese Unterscheidung gilt es im Gesetz zwingend zu berücksichtigen, was allerdings noch nicht überall der Fall ist. So enthält der Gesetzesentwurf eine Vorgabe, wonach zum Schutz baukulturell wertvoller Bauten und Ortsbilder, auch Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bewilligt werden können (Art. 10). Im Falle einer intakten touristischen Nachfrage hätte das zur Folge, dass innere Nutzungsreserven dem Zweitwohnungsbau zum Opfer fallen würden. Artikel 10 ist deshalb ausschliesslich auf Gebiete zu beschränken, die von Abwanderung betroffen sind.
- **Aufgabe der Richtplanung:** Ist eine Wohnung auf eine kommerzielle Bewirtschaftung ausgerichtet, dient sie der regionalen Wertschöpfung ebenso wie eine dauerhaft bewohnte Wohnung. Eine explizite Richtplanbezeichnung von Gebieten, wo kommerziell bewirtschaftete Wohnungen zulässig sind (Art. 8, Abs. 1 und 2), ist daher nicht erforderlich. Stattdessen ist auf Stufe Richtplan einzufordern, dass der Kanton diejenigen Gemeinden bezeichnet, in denen die Gefahr der Verdrängung von Erstwohnen aus dem Ortskern besteht, und dass diese auf Stufe Nutzungsplanung entsprechende Massnahmen vorzusehen haben.
- **Eigentumsgarantie:** Ob eine Wohnung an einem bestimmten Tag als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wurde, beruht oft auf Zufälligkeit. Deshalb und aus Gründen der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie lehnt der FSU die restriktivere Variante (Art. 12, Abs. 2–4) ab, wonach Umnutzungen von Erstwohnungen per Stichtag 11. März 2012 einer Baubewilligungspflicht unterliegen.
- **Keine Änderung des bisherigen Rechts:** Mit der am 1. Juli 2011 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes wird als Mindestinhalt der Richtpläne u.a. die Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen verlangt (Art. 8, Abs. 1 und 3). Mit der bestehenden Vorschrift umreisst das RPG bereits auf einfache Art und Weise den gesetzlichen Spielraum. Der FSU beantragt daher, die betreffenden Artikel des RPG nicht aufzuheben, stattdessen aber die entsprechenden Absätze im Gesetzesentwurf über Zweitwohnungen zu streichen (Art. 3, Abs. 1 und 2).

schweizerischer  
ingenieur- und  
architektenverein

société suisse  
des ingénieurs  
et des architectes

società svizzera  
degli ingegneri  
e degli architetti

swiss society  
of engineers  
and architects

kommunikation  
selnaustrasse 16  
ch 8027 zürich  
t 044 283 15 15  
f 044 283 15 16  
siamedien@sia.ch

#### Ergänzungen des SIA

- **Keine Anforderungen zu Bewirtschaftung und Vermarktung:** Die Präzisierungen zur Form der Bewirtschaftung und der Vermarktung «touristisch bewirtschaftete Wohnungen» (Art. 7.2 a-c) sind ersatzlos zu streichen. Erstens ist es aus planerischer Sicht nicht relevant, durch wen und wie eine Wohnung vermarktet wird. Zweitens ist es stossend, dass damit einzelne Anbietergruppen oder -methoden, ohne Begründung, bevorzugt würden.
- **Anreize bei gemeindeübergreifenden Planungen:** Da es in vielen Gebieten sinnvoll ist, die Zweitwohnungsproblematik über die Gemeindegrenzen hinweg zu lösen, sollte das Bundesgesetz entsprechende Anreize schaffen. Zudem sind die Gemeinden an einleitender Stelle explizit zu einer grenzenübergreifenden Planung aufzufordern.
- **Ausnahmegenehmigungen:** In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass innovative Lösungen von öffentlichem Interesse durch eine starre Gesetzgebung verunmöglicht werden. Um dies zu verhindern, beantragt der SIA die Einführung eines zusätzlichen Artikels «Ausnahmegenehmigungen», wobei eine enge Verknüpfung an Qualität sichernde Verfahren durch Gemeinden und Kantone Voraussetzung ist.

schweizerischer  
ingenieur- und  
architektenverein

société suisse  
des ingénieurs  
et des architectes

società svizzera  
degli ingegneri  
e degli architetti

swiss society  
of engineers  
and architects

#### Vollständige Stellungnahmen FSU und SIA

Die vollständigen Stellungnahmen des FSU und des SIA sind zu finden unter:

[www.sia.ch/zweitwohnungsgesetz](http://www.sia.ch/zweitwohnungsgesetz)

*Hinweis an die Redaktionen:*

*Die vorliegende Medienmitteilung ist abrufbar unter: [www.sia.ch/medien](http://www.sia.ch/medien)*

*Bei Fragen wenden Sie sich bitte an*

*Thomas Müller, Leiter Kommunikation SIA*

*SIA Geschäftsstelle, Selnastrasse 16, 8027 Zürich*

*Tel.: 044 283 15 93, E-Mail: [thomas.mueller@sia.ch](mailto:thomas.mueller@sia.ch)*

*Oder an*

*Thomas Noack, Verantwortlicher Raumplanung SIA*

*SIA Geschäftsstelle, Selnastrasse 16, 8027 Zürich*

*Tel.: 044 283 15 85, E-Mail: [thomas.noack@sia.ch](mailto:thomas.noack@sia.ch)*

kommunikation  
selnastrasse 16  
ch 8027 zürich  
t 044 283 15 15  
f 044 283 15 16  
siamedien@sia.ch