



SCHWEIZ
SUISSE
SVIZZERA

AQUA NOSTRA

POSTFACH 5236
3001 BERN
TEL 031 390 98 98
FAX 031 390 99 03
info@aquanostra.ch
www.aquanostra.ch

Bundesamt für
Raumentwicklung (ARE)
3003 Bern

Bern, 18. Oktober 2013

Vernehmlassung: Zweitwohnungsgesetz und -verordnung Stellungnahme des Verbandes AQUA NOSTRA SCHWEIZ

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nimmt AQUA NOSTRA SCHWEIZ am rubrizierten Vernehmlassungsverfahren teil. Da Schutz und Nutzung der Natur – und damit auch die Vorschriften zu Bauten in der Natur – zum Kernbereich der Aktivitäten von AQUA NOSTRA SCHWEIZ gehören, erhalten Sie hiermit unsere Stellungnahme. Danke für die Aufnahme ins Adressverzeichnis für künftige Vernehmlassungen zu Raumplanungsthemen.

1. Vorbemerkungen

Nachhaltigkeit betrifft nicht einzig die Umweltinteressen, sondern eben auch jene der Wirtschaft und Gesellschaft. In jeder einzelnen sich stellenden Frage propagiert AQUA NOSTRA SCHWEIZ die Abwägung der Interessen dieser drei Pfeiler – nach gesundem Menschenverstand. AQUA NOSTRA SCHWEIZ ist ausdrücklich dagegen, die nützlichen Umbauten und Ausbauten von Gebäuden ausserhalb der Bauzonen ohne Differenzierung aus blosser Ideologie zu verbieten. Daneben soll aber die Umwelt bestmöglich bewahrt werden. Um diese zwei Ziele zu erreichen, sieht der vorgelegte Revisionsentwurf einen guten Mittelweg dar. Er zielt vorsichtigerweise noch eher auf den Schutz der Natur, sieht aber eine pragmatische Umsetzung vor – ohne die ländlichen Tourismus-Regionen zu einem blossen Naturreservat zu degradieren.

AQUA NOSTRA SCHWEIZ unterstützt die vorgelegten Entwürfe, welche den Föderalismus berücksichtigen und pragmatische Lösungen anstreben.

Wichtig und korrekt erscheinen uns namentlich die Ausnahmen, welche in begründeten Fällen Erweiterungen über die 20 % Zweitwohnungen vorsehen; dies sollte ohne übermässige Einschränkungen bewilligt bleiben.

Auf die Ergänzungsvariante mit 5-jähriger Beschränkung ist zu verzichten.

Für die Änderungen an altrechtlichen Zweitwohnungen beantragen wir auch den Verzicht auf die Variante, welche die sinnvolle Erweiterung von bestehenden Wohnungen zu Unrecht verunmöglichen würde. Solange keine Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten resultiert, muss der Ausbau erlaubt bleiben.

2. Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes

AQUA NOSTRA SCHWEIZ verzichtet auf die Stellungnahme zu Artikeln, welche für unsere Auffassung zweitrangig sind. Unserer Organisation geht es um die Grundsätze zu Schutz und Nutzung der Natur, weniger um administrative Details. Wir können dem gelungenen Entwurf des Gesetzes zustimmen, soweit nachfolgend keine Änderungen zu einzelnen Artikeln beantragt werden.

Artikel 3: Aufgaben und Kompetenzen der Kantone

AQUA NOSTRA SCHWEIZ begrüsst die weitgehende Erteilung der Kompetenzen an die Kantone. Diese kennen die Verhältnisse besser und können gezielte Massnahmen zur Verbesserung der Situation anstreben. Die Raumplanung ist auch künftig klar im Kompetenzbereich der Kantone zu belassen.

Positiv zu würdigen ist auch die in Absatz 1 enthaltene Möglichkeit zur Förderung von besseren Auslastungsquoten und Hotellerie. Unnötig negativ ist hingegen der Zwang im Bundesrecht, dass Kantone die Umsetzung mit Massnahmen sicherstellen müssen.

Antrag: *Änderung von Absatz 1 zu einer „Kann-Vorschrift“.*

Artikel 6: Verbot neuer Zweitwohnungen

AQUA NOSTRA SCHWEIZ unterstützt die Formulierung, dass bei Überschreitung des Zweitwohnungsanteils von 20 % auch weiterhin Ausnahmen möglich sind. Eine Erstellung neuer Wohnungen kann auch in diesen Gemeinden im Einzelfall durchaus sinnvoll sein und ist deshalb unter gewissen Umständen zu ermöglichen.

Antrag: *Umsetzung gemäss Entwurf.*

Artikel 7: Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung

Die Definition der „touristisch bewirtschafteten Wohnung“ in Absatz 2 ist zu eng. Zwar können wir uns mit dem Grundsatz der „kurzzeitigen Nutzung“ einverstanden erklären und auch der Nachweis eines „strukturierten Beherbergungsbetriebs“ macht Sinn. Hingegen ist nicht einzusehen, weshalb Buchstabe c. zwingend die Ausrichtung auf den internationalen Markt vorschreibt. Es muss ausreichen, wenn die Wohnung über eine nationale Vertriebsplattform angeboten wird, in den meisten Gemeinden mit „kalten Betten“ ist der Tourismus ohnehin auf Schweizer ausgerichtet. Da in der Regel auch eine Online-Reservationsmöglichkeit angeboten wird, ist damit eine Buchung durch internationale Kunden ohnehin gewährleistet. Zweck des Gesetzes ist die Vermeidung zusätzlicher kalter Betten (woran auch die Vermittler und Eigentümer ein eigenes grosses Interesse haben), nicht aber die Kundenausrichtung der Angebote.

Als besonders stossend erscheint uns zudem die Begrenzung der Eigennutzung auf 3 Wochen in der Hauptsaison (Seite 7 in den Erläuterungen). Weshalb sollen nicht nur die Eigentümer und allenfalls deren Familie, sondern sogar deren (in der Regel zahlende!) Freunde und Bekannte in der Nutzung so stark eingeschränkt sein? Damit werden nicht „kalte Betten“ verhindert, sondern sogar gefördert: Weil die Vermietung an Bekannte damit quasi ausgeschlossen wird, ist mit einer geringeren Auslastung der betroffenen Wohnungen zu rechnen! Damit wird der Markt an möglichen Kunden unnötig eingeschränkt, dieser Eingriff in das Eigentumsrecht der Betroffenen ist klar übermässig und lässt sich nicht mit dem Zweck des Gesetzes rechtfertigen.

Anträge: *Umsetzung gemäss Entwurf, mit Ausnahme von Abs. 2 lit. c.:*

- Streichung der „Ausrichtung auf den internationalen Markt“

- Weglassen der Eigengebrauchsbeschränkung (auf 3 Wochen)

Artikel 8: Bewilligungsvoraussetzungen für bewirtschaftete Wohnungen

AQUA NOSTRA SCHWEIZ begrüsst die Regelung, dass zusätzliche Wohnungen zur touristischen Nutzung in den kantonalen Richtplänen auszuscheiden sind. Umso mehr aber erscheinen uns die oben (Artikel 7) angebrachten Anträge als korrekt, dass nicht zusätzlich noch unnötige Beschränkungen bezüglich Eigengebrauch sowie internat. Ausrichtung des Angebots nötig sind. Für die nach der erschwerten Baubewilligung erstellten Wohnungen muss eine professionelle Bewirtschaftung als zusätzliche Voraussetzung genügen.

Antrag: *Umsetzung gemäss Entwurf und nach obigen Anträgen zu Artikel 7.*

Artikel 9: Wohnungen mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Wir unterstützen die Möglichkeit zur Erstellung von Wohnungen für die Finanzierung von bestehenden Beherbergungsbetrieben und besonders die Umnutzung nicht mehr wirtschaftlicher Häuser. Das Nebeneinander von Hotelzimmern und Mietwohnungen ermöglicht nicht nur eine Diversifizierung des Angebotes für verschiedene Kundenwünsche, sondern auch mögliche Quersubventionierungen für zunehmend unrentable Hotelbetriebe. Allerdings ist uns unklar, wie die in den Erläuterungen festgehaltene Forderung geprüft werden soll, dass die Gewinne aus der Querfinanzierung zwingend in die strukturierte Beherbergung (Hotel) investiert werden ...

Antrag: *Erhöhung der erlaubten Querfinanzierung auf mehr als 20 Prozent.*

Artikel 10: Neue Wohnungen in geschützten Bauten

Auch diese Möglichkeit zur Umnutzung in bestimmten Fällen ist zu begrüßen. Diese Bauten können damit neu belebt werden, ansonsten der in vielen Fällen bereits eingesetzte Zerfall unaufhaltsam weiter voranschreitet.

Antrag: *Umsetzung gemäss Entwurf.*

Artikel 11: Projektbezogene Sondernutzungspläne

Wo bereits vor dem 11. März 2012 gewisse Sondernutzungspläne den Bau von Wohnungen vorsahen, soll dies auch künftig unbeschränkt möglich sein. Die davon betroffenen Eigentümer haben ein Anrecht auf Schutz ihres Eigentumsrechts. Dieses verliert seine Bedeutung auch nicht nach Ablauf einer (ohnehin zu kurzen) Frist von fünf Jahren. Deshalb ist auf die vorgeschlagene Beschränkung mit der Ergänzungsvariante zu verzichten.

Antrag: *Umsetzung gemäss Entwurf, Verzicht auf die Ergänzungsvariante.*

Artikel 12/13: Änderungen an altrechtlichen Wohnungen (inkl. Art. 7 Verordnung)

AQUA NOSTRA SCHWEIZ spricht sich gegen die Variante aus, welche nur eine Beibehaltung der vorbestandene Hauptnutzfläche ermöglicht. Es muss erlaubt sein, die Nutzung altrechtlicher Wohnungen ohne Einschränkungen aufrechtzuerhalten und ausserdem auch Erneuerungen, Umbauten und Erweiterungen vorzunehmen.

Dabei ist aber nicht einzusehen, weshalb eine willkürliche Ausbaubeschränkung auf max. 30 % und 30 m² in der Verordnung festgeschrieben werden soll. Vielmehr muss es den Kantonen und Gemeinden offen stehen, solche Präzisierungen vorzunehmen. Dies ermöglicht eine einzelfallgerechte Behandlung dieser Baugesuche. Eine so klare Regelung auf Bundesebene verstösst aber nicht nur gegen die Kompetenzaufteilung, sondern greift auch schwerwiegend ins Eigentumsrecht der Betroffenen ein.

Trotz Verzicht auf zusätzliche Einschränkungen mit der vorgeschlagenen Variante beantragen wir auch den Verzicht auf Artikel 13. Das Bundesgesetz muss den Kantonen nicht vorschreiben, gegen mögliche Missbräuche vorzugehen. Dies steht in der Eigenverantwortung und Freiheit der betroffenen Behörden.

Anträge: *Umsetzung gemäss Entwurf, Verzicht auf die Ergänzungsvariante.
Trotzdem Verzicht auf Einführung des Artikels 13.
Zudem Verzicht auf die Normierungen in Artikel 7 der Verordnung.*

Artikel 19: Amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung

Die vorgesehenen Massnahmen bei einer unrechtmässigen Nutzung der Wohnung gehen bis hin zur Versiegelung der Wohnung und deren Vermietung durch die zuständige Behörde. Zudem werden alle Angestellten der Baubehörden verpflichtet, mögliche Widerhandlungen unverzüglich anzuzeigen.

Diese Massnahmen erscheinen als absolut unverhältnismässig (z. B. wenn ein Eigentümer verschiedene zahlenden Freunde mehr als 3 Wochen die Wohnung mieten lässt ...). Sie stellen einen gravierenden Eingriff ins Eigentumsrecht dar, welcher sich durch die befürchteten „negativen Auswirkungen“ in keiner Art und Weise rechtfertigen lässt. Bei einer fremdbestimmten Vermietung der Wohnung durch die Behörden drohen die deutlich unerwünschteren Folgen!

Antrag: *Verzicht auf eine Regelung der Massnahmen im Gesetz (v.a. Abs. 4).
Einfügen einer generellen Massnahmenkompetenz an die Kantone.*

Artikel 23/24: Strafbestimmungen

Es ist nicht einzusehen, weshalb Verstösse gegen das Zweitwohnungsgesetz nicht nur mit pekuniären Strafen, sondern sogar mit Gefängnisstrafen geahndet werden sollten. Ein Verstoß ist sicherlich unerwünscht, aber keineswegs vergleichbar mit anderen Delikten, welche eine Strafandrohung bis drei Jahre Gefängnis vorsehen! Entsprechend ist auf die Androhung von Freiheitsstrafen zu verzichten, eine Umsetzung mit (im Wiederholungsfalle hohen) Geldstrafen genügt vollauf.

Antrag: *Verzicht auf die Androhung von Freiheitsstrafen.*

Artikel 25: Übergangsbestimmungen

Wie gemäss Bundesgericht üblich sollte auch für Zweitwohnungen der gleiche Verfahrensgrundsatz gelten wie für andere Baugesuche.

Antrag: *Änderung des Wortlauts in Absatz 1: „...noch nicht rechtskräftig erstinstanzlich bewilligten Baugesuche Anwendung. Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Verfahren sind nach neuem Recht zu beurteilen, sofern das alte Recht nicht das mildere ist.“*

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

AQUA NOSTRA SCHWEIZ

Christian Streit
Generalsekretär