

FSU Geschäftsstelle, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

Per E-Mail info@are.admin.ch
Bundesamt für Raumentwicklung ARE
3003 Bern

Beat Aliesch, FSU Vorstandsmitglied
Chur, 8. Februar 2023

Änderung von Art. 11 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG)

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Der FSU als Fachverband Schweizer Raumplanerinnen und Raumplaner nimmt die Gelegenheit wahr, zur vorgeschlagenen Revision von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Stellung zu nehmen.

Vorbemerkungen:

Nach der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) verbreitete sich in der politischen Landschaft weitläufig die Meinung, dass mit dem neuen ZWG nun alles geregelt sei. Folglich wurden in den meisten Gemeinden mit bestehenden Bestimmungen zur Einschränkung des Zweit- und zur Förderung des Erstwohnungsbaus diese aufgehoben. Fachpersonen auch aus der Raumplanung wiesen von Anfang an auf den Umstand hin, dass mit der Möglichkeit, den altrechtlichen Bestand uneingeschränkt in Zweitwohnungen umnutzen zu können, eine Zeitbombe gezündet ist. Dabei gilt es zu beachten, dass in etlichen touristischen Gemeinden der Anteil der altrechtlichen Wohnungen in aller Regel über 90% des Gesamtbestands ausmacht. Diese Zeitbombe ist – wie allseits nun erkannt – geplatzt, und die betroffenen Gemeinden suchen nach Lösungen, um dieser *gesellschaftlich* problematischen Entwicklung des Mangels an wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige entgegenzuwirken.

Die vorgeschlagene Anpassung von Art. 11 ZWG beabsichtigt, dass altrechtliche Wohnbauten nicht nur beim blossen Umbau, sondern auch beim Wiederaufbau nach Abbruch ohne Nutzungsbeschränkung um 30% erweitert werden können. Weiter soll beim Umbau nicht bloss die Erweiterung der Nutzfläche um 30%, sondern auch die Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten erlaubt sein. Faktisch wird dadurch das Potenzial für zusätzliche Wohneinheiten und Wohnfläche für Zweitwohnungen erhöht.

2/4

Der FSU lehnt diese Änderung vor allem aus vier Gründen ab:

(1) Die Gesetzesänderung ist verfassungswidrig

Gemäss Art. 75b der Verfassung ist der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt.

Mit der vorgeschlagenen Gesetzesänderung werden sowohl die Anzahl der Zweitwohnungen als auch die Zweitwohnfläche erhöht, das widerspricht der Verfassung.

(2) Der Bestand kommt noch mehr unter Druck.

Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen ist in den betroffenen Gebieten heute bereits sehr gross. Die vorgeschlagene Änderung von Art. 11 ZWG wird die Spekulation im Zweitwohnungsmarkt noch weiter befeuern, was zwangsläufig dazu führt, dass der Druck auf den Bestand noch stärker zunimmt. Dies mit der Folge, dass der Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung noch weiter verknappt wird und die Bestrebungen der Gemeinden, dem Mangel an Erstwohnungen entgegenzuwirken, unterlaufen werden.

Ohne diese Gesetzesänderung bleibt der Wiederaufbau mit einer Vergrösserung und Standortverschiebung und dem Schaffen zusätzlicher Wohneinheiten ausschliesslich dem Erstwohnungsmarkt vorbehalten. Diese Bevorzugung von Erstwohnen stärkt die vom ZWG betroffenen Gemeinden und erleichtert das Schaffen von Wohnraum für Einheimische und somit auch den Zuzug von neuen Einwohnern. Mit der Gesetzesänderung würde diese erwünschte Bevorzugung von Erstwohnen wegfallen.

(3) Gebäudeunterhalt ist nicht gefährdet.

Argumentiert wird, dass die bestehenden Bestimmungen den Gebäudeunterhalt erschweren bzw. nicht sichern. Dies habe entsprechende volkswirtschaftlich wie auch ortsbaulich unerwünschte Folgen und sei somit schädlich.

Mit dem geltenden ZWG können alle altrechtlichen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung umgenutzt, umgebaut und massvoll erweitert werden. Sie können auch ohne Nutzungsbeschränkung wiederaufgebaut werden, jedoch ohne Erweiterung der Nutzfläche.

Mit diesen Möglichkeiten hat der Gesetzgeber 2016 die Verfassung äusserst frei ausgelegt und die Anliegen der Tourismuskantone sehr weitgehend berücksichtigt. Heute deutet keine objektiv feststellbare Entwicklung darauf hin, dass das ZWG für das Unterlassen des Unterhalts des Gebäudeparks verantwortlich

3/4

ist. Mit Blick auf die Entwicklung der Investitionen im Hochbau im Bestand in den touristischen Gemeinden kommt man vielmehr zum gegenteiligen Schluss.

(4) Verbesserung beim Ortsbau kann anderweitig ermöglicht werden.

Begründet wird die Anpassung auch damit, dass durch Abbruch, Wiederaufbau und Erweiterung mit Standortverschiebung bessere ortsbauliche Lösungen geschaffen werden können.

Die Praxis zeigt, dass mit der bestehenden Regelung gemäss Art. 11 ZWG in Bezug auf den Abbruch und den Wiederaufbau altrechtlicher Wohnungen zu wenig Flexibilität besteht, um im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus bessere ortsbauliche Lösungen schaffen zu können. Im erläuternden Bericht (S. 6) wird allerdings erwähnt, dass die Möglichkeit, beim Neuaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine geringfügige Standortverschiebung vorzunehmen, schon nach geltendem Recht besteht, auch wenn dies im Gesetzestext nicht ausdrücklich gesagt wird. Hier anerkennen wir einen Anpassungsbedarf im Sinne einer Präzisierung. Dieses Anliegen kann man indes mit einer einfachen Ergänzung des bestehenden Abs. 2 beheben, wonach eine geringfügige Standortverschiebung ausdrücklich zulässig ist, sofern diese zu einer besseren ortsbaulichen Situation führt. Das Erweitern der Nutzfläche und das Schaffen zusätzlicher Zweitwohnungseinheiten hat damit nichts zu tun.

Sofern mit besseren ortsbaulichen Lösungen die angestrebte Verdichtung angesprochen sein sollte, so gilt es festzuhalten, dass dies auch mit dem Bau von Erstwohnungen erreicht werden kann; dafür braucht es nicht zusätzliche Zweitwohnungen.

Der Vorschlag erscheint auf den ersten Blick eine kleine und geringfügige Anpassung des ZWG zu enthalten. In Tat und Wahrheit ist es eine Änderung mit grossen Auswirkungen, welche die allseits erkannte unerwünschte Entwicklung auf dem Erstwohnungsmarkt in den betroffenen Gemeinden noch akzentuieren wird.

4/4

Sehr geehrte Damen und Herren, der FSU als massgebender Fachverband für Raumplanung lehnt diese Gesetzesänderung dezidiert ab.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Fachverband Schweizer Raumplanerinnen und Raumplaner FSU

Die Co-Präsidentin

Der Co-Präsident



Francesca Pedrina



Pierre-Alain Pavillon