



Bundesamt für Raumentwicklung
Herr Stephan Scheidegger

3003 Bern

Brugg, 21. Juni 2012

Zuständig: Martin Würsch
Sekretariat: Barbara Saxer
Dokument: Stellungnahme Vo Zweitwohnungsinitiative-
d.doc

Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen Vernehmlassungsverfahren

Sehr geehrter Herr Scheidegger
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 29. Mai 2012 laden Sie uns ein, zur oben genannten Vorlage Stellung zu nehmen. Wir haben die Gelegenheit wahrgenommen und unsere Anliegen an der Anhörung vom 18. Juni 2012 mündlich mitgeteilt. Zur Präzisierung und Ergänzung unterbreiten wir Ihnen unsere schriftliche Stellungnahme. Für die uns gegebene Möglichkeit danken wir Ihnen bestens.

Grundsätzliche Erwägungen

Der Kulturlandschutz und die Eindämmung der Zersiedlung ist dem Schweizerischen Bauernverband (SBV) ein Anliegen. Wir stellen fest, dass auch das Schweizer Volk dieses Anliegen deutlich unterstützt und mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Grundsatz das Kulturland vor unnötigen Überbauungen schützen will. Insbesondere soll der Neubau von leer stehenden Wohnungen eingeschränkt werden. Nicht beabsichtigt war, das Berggebiet in seiner wirtschaftlichen Entwicklung einzuschränken oder die ansässige Bevölkerung gegenüber den Zweitwohnungseigentümern zu benachteiligen.

Die bestehenden Unsicherheiten können mit einer Verordnung beseitigt werden. Dies entbindet den Gesetzgeber jedoch nicht von der Pflicht, die für die Umsetzung nötigen Gesetze rasch auszuarbeiten. Die Verordnung hat damit den Charakter einer Übergangslösung, setzt aber gleichzeitig auch Präjudizien, weshalb insbesondere die Definition des Begriffes der Zweitwohnung und der allfälligen Ausnahmen vertieft geprüft werden müssen.

Die Verordnung darf in keiner Art und Weise andere verfassungsmässig garantierten Rechte, wie insbesondere die Eigentumsgarantie oder die Gewerbe- und Niederlassungsfreiheit einschränken.

Um dem Wunsch nach einer kurzen Fassung unserer Anliegen gerecht zu werden, beschränken wir uns auf die für die Landwirtschaft und Grundeigentümer wichtigen Punkte.

Stellungnahme zu den einzelnen Bestimmungen

Zur Vernehmlassungsvorlage haben wir folgende Bemerkungen:

Ingress

Der Verweis auf Art. 8 Abs. 2 RPG ist ersatzlos zu streichen. Die Erläuterungen vermögen weder rechtlich noch politisch zu überzeugen.

Art. 2 bestehende Wohnungen

Der SBV verlangt, dass die Umnutzung von am 11. März 2012 bestehenden Gebäuden zulässig ist. Die Möglichkeit zur Umnutzung von nicht genutzten Gebäuden im Dorfkern ist wichtig, um eine Entwicklung nach innen zu ermöglichen und die Ausdehnung der Bauzonen nach aussen einzudämmen. Ohne die Möglichkeit der Umnutzung bestehender Gebäude würde die ansässige Bevölkerung gezwungen sein ihre Wohnungen (Erstwohnsitz) wieder als Erstwohnsitz zu veräussern, womit die Nachfrage sehr eingeschränkt wird. Ein Zweitwohnungseigentümer hingegen könnte auf dem freien Markt einen noch höheren Preis erzielen. Eine solche Diskriminierung ist inakzeptabel. Sie schränkt die Investitionstätigkeit der ortsansässigen Bevölkerungen ein. In Absatz zwei wird den Gemeinden und den Kantonen richtigerweise die Kompetenz erteilt Massnahmen gegen den Missbrauch zu ergreifen. Wir können uns vorstellen, dass die Gemeinden im Rahmen des Bau- und Nutzungsplanes die Rahmenbedingungen für den Erhalt der Dorfkerne und des Dorfcharakters verbindlich festlegen können. Dieses Vorgehen gibt den Einwohnern der jeweiligen Gemeinden die Möglichkeit ihre Zukunft zu gestalten und das Dorf lebenswert zu machen.

Wir schlagen deshalb folgende Formulierung vor:

Art. 2 Bestehende Gebäude (neu)

1 Umnutzungen von Gebäuden innerhalb der Bauzone, die am 11. März 2012 bereits bestanden, sind zulässig.

Sollte unser Vorschlag nicht sinngemäss übernommen werden, so verlangen wir, dass für die Umnutzung der bestehenden Gebäude eine Ausnahme in den Verordnungstext aufgenommen wird. Dies im Sinne des folgenden Formulierungsvorschlages:

Art. 2a Umnutzung bestehender Gebäude (neu)

1 Umnutzungen von am 11. März 2012 bestehenden Gebäuden in der Bauzone in Zweitwohnungen und umgekehrt sind jederzeit zulässig, sofern keine anderen, überwiegenden Interessen der Raumplanung dieser Umnutzung entgegenstehen.

Art. 3 Zweitwohnungen

Die Definition besticht durch ihre Einfachheit, greift jedoch zu kurz. Gemäss den Initianten sollen nur die so genannten kalten Betten verhindert werden. Als gesetzliche Vermutung kann hingegen auf den Wohnsitz abgestellt werden, wenn diese Vermutung durch den Eigentümer mit entsprechendem Nachweis umgestossen werden kann.

Unser nachfolgender Vorschlag hat den Vorteil, dass Gästezimmer, bestehende Wohnungen, die Eigenbelegung und kommerziell genutzte Wohnungen (Appartements, Ferienressorts etc.) nicht als Ausnahme formuliert werden müssen (vgl. Art. 5 Abs. 2 lit. a).

Wir unterstützen damit auch das Anliegen der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) und der Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK).

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

Art. 3 Zweitwohnung (neu)

1 Als Zweitwohnung im Sinne von Artikel 75b BV gelten nicht kommerziell bewirtschaftete, überwiegend leer stehende Ferienwohnungen.

2 Bei selbst genutzten Wohnungen, deren Nutzer nicht Wohnsitz in der Gemeinde haben gilt die widerlegbare Vermutung, dass es sich um eine Zweitwohnung handelt.

Art. 4 Zweitwohnungsanteil

Wir unterstützen die Forderungen der RKGK zur Bestimmung des Zweitwohnungsanteils. Die neu vorgeschlagene Formulierung lautet:

Art. 4 Zweitwohnungsanteil

1 Ein Anteil von mehr als 20% Zweitwohnungen besteht in Gemeinden, die einen Anteil von weniger als 80% Wohnungen aufweisen, die im Sinn von Artikel 6 Bst. c und d des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 einer Person mit Niederlassung zugewiesen sind.

2 In Gemeinden, in denen weniger als 98% der Personen mit Niederlassung und Aufenthalt einer Wohnung gemäss Artikel 6 Bst. c und d des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 zugewiesen sind, wird ein Anteil von mehr als 20% vermutet, wenn diese in der Volkszählung 2000 weniger als 80% dauernd bewohnte Wohnungen ausgewiesen haben.

3 Eine Gemeinde, die gemäss Abs. 1 und 2 einen Anteil an Zweitwohnungen an ihrem gesamten Wohnungsbestand von mehr als 20% aufweist, kann aufgrund weiterer Datengrundlagen nachweisen, dass dieser Anteil weniger als 20% beträgt.

Art. 5 Bau neuer Zweitwohnungen

Gemäss unserem Vorschlag erübrigt sich Art. 5 Abs. 2 Bst. a. Sollte aber unser Vorschlag nicht sinngemäss umgesetzt werden, so muss Art. 5 Abs. 2 neu formuliert werden, da die eigene Vermietung durch den Eigentümer oder die mehrheitliche Eigennutzung zulässig sein muss. Andernfalls werden grosse, institutionalisierte Unternehmen gegenüber ortsansässigen Eigentümern bevorzugt. Neben der Wohnung im gleichen Wohnhaus muss auch die Vermietung eines nahe gelegenen Wohnhauses (z. B. Stöckli) ermöglicht werden. Wir schlagen folgende Formulierung vor:

Art. 5 Neubau von Zweitwohnungen (neu)

1 ...

2 Die Erstellung von Zweitwohnungen kann bewilligt werden wenn:

- a) die Zweitwohnung qualifiziert touristisch bewirtschaftet oder anderweitig kommerziell genutzt wird, so dass eine überdurchschnittlich hohe Belegung im Jahr sichergestellt ist oder*
- b) wenn der Eigentümer im selben Haus wohnt und die Zweitwohnung nachweislich mehr als vier Monate selbst oder durch Familienmitglieder genutzt wird oder*
- c) der Eigentümer in unmittelbarer Nähe zur Zweitwohnung wohnt, die Zweitwohnung nicht individualisiert ausgestaltet ist und zur Vermietung öffentlich zu ortsüblichen Konditionen angeboten wird.*

2bis (neu) Abweichend von Absatz 1 können ferner bewilligt werden:

- a) Wohnungen, die von Aufenthaltern im Rahmen einer Berufstätigkeit oder einer Ausbildung genutzt werden;*
- b) Umnutzungen von Bauten nach Art. 24d Abs. 2 RPG und nach Artikel 39 Abs. 2 RPV.*

3 ...

Art. 8 Inkrafttreten

Wir unterstützen den zweiten Vorschlag mit der Inkraftsetzung auf den 1. Januar 2013.

Schlussbemerkungen

Durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat das Schweizer Volk ein klares Zeichen zum Schutz des Kulturlandes vor Überbauung gesetzt. Eine Entwicklung der touristisch wertvollen Gebiete und insbesondere des Berggebietes darf trotzdem nicht verhindert werden. Jegliche Diskriminierung der ortsansässigen Personen gegenüber Eigentümern von Zweitwohnungen ist zu vermeiden.

Aus Sicht der Landwirtschaft ist es zudem wichtig, dass die bereits äusserst restriktiven Bestimmungen der Raumplanung zum Wohnungsbau der Landwirte sowie zum Agrotourismus durch diese Verordnung und der darauf folgenden gesetzlichen Bestimmungen nicht weiter eingeschränkt werden.

Mit unserer Stellungnahme regen wir eine andere Definition der Zweitwohnung und Erleichterungen für die eigene Vermietung der Wohnungen an. Es muss weiterhin möglich sein, nicht genutzte Wohnungen selbständig als Ferienwohnung vermieten zu können. Ebenso muss es den nicht ansässigen Grundeigentümern möglich sein, die Wohnungen mehrheitlich selbst oder durch Familienmitglieder zu nutzen. Gerade in der Landwirtschaft haben wir grosse Familien, die auch in der nächsten Generation noch eng mit dem Betrieb verbunden sind. Eine solche Nutzung darf nicht durch eine zu enge Definition bzw. Ausnahmebestimmungen verhindert werden.

Wir bitten Sie unsere Anliegen zu berücksichtigen und danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Bauernverband

Hansjörg Walter
Präsident

Jacques Bourgeois
Direktor