



Stiftung Landschaftsschutz Schweiz  
Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage  
Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio  
Fundaziun svizra per la protecziun da la cuntrada

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

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

Bern, 13. Februar 2023  
Zuständig für Dossier: Josef Rohrer ([j.rohrer@sl-fp.ch](mailto:j.rohrer@sl-fp.ch) ; 031 377 00 77)  
jr/A41

## **20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben: Vernehmlassung der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz zum Vorentwurf der UREK-N**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Möglichkeit, zum Vorentwurf der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-N) zur Parlamentarischen Initiative Candinas Stellung zu beziehen.

Artikel 75b der Bundesverfassung legt fest, dass der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt ist. Der Verfassungsartikel betrifft somit, neben der *Anzahl*, auch den *Flächenanteil* der Zweitwohnungen.

Der Vorentwurf der UREK-N zur Änderung des ZWG sieht vor, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude möglich ist. Zudem sollen bei der Erweiterung bestehender Wohnungen neu zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können, sofern die vorbestehende Hauptnutzfläche nicht um mehr als 30 Prozent überschritten wird.

Damit würde der Vorentwurf – im Widerspruch zur Verfassung – weitere Ausnahmen ermöglichen, bei denen zusätzliche Wohnflächen und Wohneinheiten von einer Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung ausgenommen werden und somit die Umwandlung in Zweitwohnungen möglich bleibt.

Gemäß erläuterndem Bericht zur Vorlage besteht ein „*Risiko, dass die Vorlage dazu führt, dass der Umnutzungsdruck auf bestehende, insbesondere ältere und preisgünstige Erstwohnungen zunimmt. Die zusätzlichen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten können den Abbruch und*



*Wiederaufbau der Wohnungen und deren Verkauf als Zweitwohnungen noch lukrativer machen.“ (Kap. 4.4 Bericht). „Wegen der höheren Preise für Zweitwohnungen (gegenüber Erstwohnungen) ist davon auszugehen, dass vor allem Zweitwohnungen mit mehr Komfort entstehen oder aus größeren Wohneinheiten mehrere kleinere Wohneinheiten für Zweitwohnungen geschaffen werden.“ (Kap.4.3 Bericht).*

Die Möglichkeit, bei Erneuerung, Umbau, Abriss und Neubau innerhalb der Bauzonen die Hauptnutzfläche um bis zu 30 Prozent zu erweitern und – neben zusätzlichen Wohnungen – auch zusätzliche Gebäude zu schaffen, führt zu einer Verdichtung der Siedlung, einer Reduktion der Freiflächen und einer oft nachteiligen Veränderung des Ortsbilds.

Fazit: Die vorgeschlagene Änderung des Zweitwohnungsgesetzes wird dazu führen, dass, teilweise auf Kosten von Erstwohnungen, die Zahl von Zweitwohnungen und die gesamte Zweitwohnungsfläche zunimmt. *„Jede Entwicklung, die zu zusätzlichen Zweitwohnungen oder zu einer Vergrößerung der von Zweitwohnungen belegten Flächen führt, läuft letztlich dem Ziel des Verfassungsartikels entgegen, solche Nutzungen zu beschränken“ (Kap. 5.1 Bericht).*

**Auf die Änderung des Zweitwohnungsgesetzes soll im Lichte der Verfassungsbestimmung und aufgrund der ungünstigen Folgen, welche die allfälligen Vorteile ganz klar überwiegen, verzichtet werden. Der Antrag der Kommissionsminderheit auf Nichteintreten ist deshalb zu unterstützen.**

Wenn auf die Vorlage eingetreten wird, beantragen wir die folgende Änderung von Absatz 2 des Artikels 11:

<sup>2</sup>*„Solche Wohnungen...erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden.“*

Der letzte Satz von Abs. 2 ist zu streichen. Hier stehen nicht die Inwertsetzung und Nutzung von bestehenden altrechtlichen Liegenschaften im Vordergrund, sondern die Schaffung zusätzlicher Wohnungen vorwiegend für die Verwertung als Zweitwohnungen. Besonders die Möglichkeit, zusätzliche neue Gebäude zu erstellen, geht viel zu weit und ist auch für Siedlung und Ortsbild potenziell nachteilig.

Eventualiter unterstützen wir die Annahme des Minderheitsantrags zu Art. 11 Abs. 3bis.

Der Vorentwurf gilt pauschal für alle Regionen mit einem Anteil an Zweitwohnungen von mindestens 20%. In touristisch stark genutzten Regionen wird er sich fatal auf den Erstwohnungsmarkt auswirken. Hingegen ermöglicht die Minderheit zu Art. 11 Abs. 3bis ZWG, in Abwanderungsregionen angepasste Regelungen zu erlassen.

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme zu berücksichtigen.

Freundliche GrüÙe

STIFTUNG LANDSCHAFTSSCHUTZ SCHWEIZ (SL-FP)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raimund Rodewald', written in a cursive style.

Dr. Raimund Rodewald  
Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Rohrer', written in a cursive style.

Dr. Josef Rohrer  
Projektleiter