

# Positionspapier Zweitwohnungsgesetz

## Ausgangslage

Der Bundesrat verabschiedete am 17. Februar 2014 die Botschaft zum neuen Zweitwohnungsgesetz (ZWG) sowie der zugehörigen Verordnung (ZWV). Es handelt sich hierbei um die Ausführungsgesetzgebung zur am 11. März 2012 mit 50.6% Ja-Stimmen angenommenen Zweitwohnungsinitiative, respektive dem Artikel 75b BV zum „Stopp des uferlosen Baus von Zweitwohnungen“. Seit 1. Januar 2013 ist (als Übergangsregelung) die Verordnung über Zweitwohnungen in Kraft. Sie wird aufgehoben, sobald das neue ZWG und die neue ZWV in Kraft treten.

## Position HEV Schweiz

Aufgrund der Zweitwohnungsinitiative mussten viele Grundeigentümer empfindliche Wertverluste auf ihrem Bauland hinnehmen. In den betroffenen Gemeinden werden zudem Hunderte von Stellen im Baugewerbe und in weiteren Branchen verloren gehen. Daran können auch die gefundenen Kompromisse in der Bundesratsvorlage nichts ändern.

Immerhin, die Gesetzesgrundlage erscheint geeignet, die Rechtssicherheit in bau- und nutzungsrechtlichen Fragen in den betroffenen Gemeinden wieder herzustellen. Der HEV Schweiz empfiehlt deshalb, auf die Vorlage einzutreten. Der Bundesrat hat auf Basis der Übergangsverordnung einen brauchbaren Vorschlag zur Umsetzung von Artikel 75b BV ausgearbeitet.

Zentral für den Eintretensentscheid ist Art. 12 Abs. 2 ZWG, der die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen erlaubt. Das Stimmvolk hat über einen teilweisen Baustopp für neue Zweitwohnungen und nicht über die Nutzung bestehender Wohnungen abgestimmt. Diesem Umstand trägt der Bundesratsvorschlag Rechnung. Der Besitzstand wird dadurch jedoch nicht vollständig gewahrt. Das Problem sind die strengen Auflagen für bauliche Erweiterungen.

Der HEV Schweiz ist bereit den Bundesratsvorschlag gutzuheissen und mitzutragen, wenn beim Problem der baulichen Erweiterungen ein Kompromiss gefunden werden kann. Eine Lockerung des Art. 12 Abs. 3 für geringfügige Erweiterungen ist wichtig für die Eigentümer älterer Erst- wie auch Zweitwohnungen.

### **HEV Schweiz:**

Michael Landolt, Ressortleiter, 044 254 90 29, michael.landolt@hev-schweiz.ch

*Der Hauseigentümerversand Schweiz ([www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)) ist die Dachorganisation der schweizerischen Wohneigentümer und Vermieter. Der Verband zählt ca. 320'000 Mitglieder und setzt sich auf allen Ebenen konsequent für die Förderung und Erhaltung des Wohn- und Grundeigentums in der Schweiz ein.*

## Forderungen HEV Schweiz

Hauptforderung zur Möglichkeit von geringfügigen **baulichen Erweiterungen** ohne Nutzungseinschränkung:

- Art. 12 Abs. 3 ZWG stipuliert, dass Erweiterungen bestehender Wohnungen nur mit der Nutzungsaufgabe „Erstwohnung“ oder „bewirtschaftete Zweitwohnung“ bewilligt werden können. Eine solche Auflage führt zu einem empfindlichen Wertverlust des Gebäudes. Diese Regelung ist mit Blick eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht sinnvoll. **Wir fordern, dass bestehende Erst- und Zweitwohnungen ohne Nutzungsaufgabe geringfügig erweitert werden können.** Dies soll sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzonen möglich sein. Dadurch entstehen keine neuen kalten Betten. Die Umbaufträge generieren zudem für die betroffenen Gemeinden wichtige Wertschöpfung und sichern Arbeitsplätze.

Drei weitere Anpassungen am Bundesratsvorschlag sind wünschenswert.

- **Ortsbildprägende Bauten:** Die Anforderungen an die ortsbildprägende Funktion der Bauten sind zu hoch. Der Art. 10 Abs. 2 Lit. b ZWG (bedeutendes Ortsbild) ist zu streichen.
- **Bauten ausserhalb BZ:** Viele ostschweizer Maiensässe sowie Berner und innerschweizer Vorsässe sind im Gegensatz zu den Tessiner Rustici nicht als „landschaftsprägend“ in ihrem Bestand geschützt. Gleichwohl sind sie erhaltenswert. Dies kann häufig nur auf Basis einer Zweitwohnungsnutzung sichergestellt werden. In Art. 10 Abs. 3 ZWG ist eine Formulierung zu finden, welche für alle Kantone passt.
- **Sondernutzungspläne:** Der Begriff „Sondernutzungsplan“ in Art. 24 ZWG ist weiter zu fassen, damit auch kleinere, nachweislich vor dem 11. März 2012 eingereichte Projekte in den Genuss einer Ausnahmegewilligung gelangen können, wenn ihnen der Kanton zustimmt.

La, 13.5.14