



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Per E-Mail:

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Luzern, 7. Februar 2023

Protokoll-Nr.: 104

**Parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 23. Januar 2022 haben Sie uns die Unterlagen zur oben erwähnten parlamentarischen Initiative zur Vernehmlassung zukommen lassen. Im Namen und Auftrag des Regierungsrates äussern wir uns dazu wie folgt:

*Art. 11 Abs. 2, 3 und 4*

Mit der Revision wird eine erweiterte Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone geschaffen. Damit können Gebäude anstelle einer unverhältnismässigen Sanierung mit einem Neubau für das zeitgemässe Wohnen ersetzt werden. Mit der Standortverschiebung können öffentliche Interesse wie die ordentlichen Abstände zu Wald, Gewässer und Strassen berücksichtigt werden. In den letzten Jahren waren wenige Einzelfälle betroffen, bei denen ein Ersatzneubau mit Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30% und eine Standortverschiebung nicht bewilligt werden konnten. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass mit der vorgeschlagenen Änderung der Zweitwohnungsanteil im Kanton Luzern unwesentlich beeinflusst wird.

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) hat auch massgebende Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert damit Kernanliegen der Denkmalpflege. So ist das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnungen zu gewährleisten. Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen. Aus Sicht der Kantonalen Denkmalpflege ist anzuerkennen, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von

altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen lässt sich mit folgender Ergänzung in Art. 11 Abs. 2 ZWG umsetzen: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».

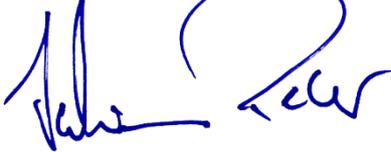
*Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>*

Im Kanton Luzern sind die Gemeinde Flüfli, Vitznau und Weggis von der Zweitwohnungsgesetzgebung betroffen. Es ist davon auszugehen, dass bei allen Gemeinden der gleich grosse Handlungsspielraum gemäss Art. 11 ZWG gewährt wird.

Zusammenfassend können wir der vorgeschlagenen Änderung des Zweitwohnungsgesetzes aus Sicht des Kantons Luzern zustimmen, zumal unser Kanton von diesem Gesetz – wie zuvor dargelegt – vergleichsweise wenig betroffen ist. Daher werden wiederum auch die Auswirkungen der Revision voraussichtlich eher von ungeordneter Bedeutung sein.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Bemerkungen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter  
Regierungsrat

Hôtel du Gouvernement – 2, rue de l'Hôpital, 2800 Delémont

Office fédéral du développement territorial ARE  
3003 Berne

Hôtel du Gouvernement  
2, rue de l'Hôpital  
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 51 11  
f +41 32 420 72 01  
chancellerie@jura.ch

*Par courriel en version Word et PDF à : [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)*

Delémont, le 31 janvier 2023

## **Loi fédérale sur les résidences secondaires LRS (avant-projet de modification approuvé par la CEATE-N le 11 octobre 2022) – procédure de consultation**

Madame, Monsieur,

En référence au courrier du 3 novembre 2022 de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N) relatif à l'objet cité en titre, le Gouvernement jurassien vous fait part de sa prise de position.

La loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) définit les conditions auxquelles sont soumises la construction de nouveaux logements ainsi que la modification de logements existants et de leur affectation dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %.

La révision proposée vise à assouplir ces conditions. La modification de la loi mise en consultation élargit la marge de manœuvre des propriétaires de résidences érigées selon l'ancien droit, c'est-à-dire des résidences qui sont situées dans des communes dont la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 % et qui existaient ou avaient déjà été autorisées en 2012. Désormais, il sera possible d'agrandir la surface utile principale des bâtiments érigés selon l'ancien droit et, en même temps, de la subdiviser en plusieurs logements, sans restriction d'utilisation. De plus, les constructions de remplacement pourront être 30 % plus grandes que celles qui ont été démolies.

Avec son avant-projet, la CEATE-N souhaite assouplir la loi en vigueur en offrant de nouvelles options aux propriétaires de bâtiments érigés sous l'ancien droit et estime s'engager en faveur d'une densification de l'habitat et du développement des régions de montagne.

Les cantons du Valais et des Grisons sont les plus concernés par la modification législative. Pour sa part, le canton du Jura – qui compte, à fin 2022, uniquement 9 communes (Mettembert, Pleigne, Le Bémont, La Chaux-des-Breuleux désormais fusionnée avec Les Breuleux, Montfaucon, Saint-Brais, Soubey, Fahy et Clos du Doubs) sur 51 soumises aux dispositions du droit des constructions de la LRS – ne devrait être que faiblement touché. Le Gouvernement jurassien craint néanmoins que la révision proposée conduise à une réduction non souhaitée de l'offre de résidences principales à prix abordable.

Il ressort du rapport explicatif du 11 octobre 2022 accompagnant le projet de modification de loi que cette modification législative ne devrait guère créer de nouvelles résidences principales. On notera aussi qu'entre 10 et 33 % des logements construits selon l'ancien droit pourraient être démolis dans les dix prochaines années et remplacés par des logements neufs plus grands (cf. rapport point 4.3, page 10). On peut par ailleurs lire dans le dernier périodique du développement territorial suisse « Inforum » (Inforum, EspaceSuisse, décembre 3/2022, page 24, résidences secondaires, pénurie de logements pour la population locale ?) que dans les régions touristiques, les habitants du lieu ont toujours plus de mal à trouver des logements abordables. Il est encore plus difficile de loger les travailleurs saisonniers des entreprises locales. L'une des principales raisons en est que la LRS autorise à transformer les logements créés selon l'ancien droit en résidences secondaires. De fait, certaines communes subissent déjà une pression croissante. Avec la révision proposée, cette pression risque de s'accroître. Il semble donc justifié d'en conclure que le présent projet de modification de l'article 11 LRS n'aura vraisemblablement pas pour conséquence, dans les communes qui connaissent plus de 20 % de résidences secondaires, d'encourager la création de nouvelles résidences principales mais, au contraire, de renforcer les résidences secondaires et les lits froids, ce qui semble aller à l'encontre du but initial de l'article 75b de la Constitution fédérale et de la LRS qui visent à limiter la surface brute au sol habitable et la part des résidences secondaires dans le parc de logements.

Par conséquent, le Gouvernement jurassien rejette la modification de l'article 11 LRS. A l'instar d'Alliance Patrimoine, il reconnaît toutefois que lors de la démolition et de la reconstruction de logements créés selon l'ancien droit, une flexibilité plus importante concernant le choix de la situation est judicieuse, notamment pour trouver des solutions correspondant mieux aux caractéristiques bâties du lieu. C'est pourquoi il souscrit à cet égard à la proposition d'Alliance Patrimoine d'ajouter une phrase supplémentaire à l'article 11 al. 2 LRS (« *En cas de reconstruction, un changement de site est admis dans la mesure où il contribue à l'amélioration de la situation globale et en particulier de la physionomie de la localité* »).

Le Gouvernement jurassien vous remercie de l'avoir consulté et il vous prie d'agréer l'expression de sa considération distinguée.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

  
Jacques Gerber  
Président



  
Jean-Baptiste Maître  
Chancelier d'Etat

VERSENDET AM 17. FEB. 2023

kantonschwyz



6431 Schwyz, Postfach 1260

**per E-Mail**

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

elektronisch an [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Schwyz, 14. Februar 2023

**Pa. IV. 20.456 Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»**

Vernehmlassung des Kantons Schwyz

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 hat die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-NR) den Kantonsregierungen die Unterlagen zur Pa. IV. 20.456 Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» zur Vernehmlassung bis 17. Februar 2023 unterbreitet.

**1. Zusammenfassung**

Wir begrüßen und unterstützen die von der Kommissionmehrheit vorgesehene Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702). Seit Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes vor mehr als zehn Jahren zeigen die Erfahrungen, dass dieses Gesetz und insbesondere auch die dazu ergangene Rechtsprechung (so zum Beispiel BGer 1C\_478/2019, 1C\_479/2019 vom 8. Mai 2020) zu erheblichen Beschränkungen bei der Erneuerung von altrechtlichen Wohnungen führen, die über die eigentlichen Ziele der damaligen Volksinitiative hinausgehen. Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 11 ZWG bleiben Sinn und Zweck des Verfassungstextes der Zweitwohnungsinitiative – keine neuen Zweitwohnungen auf der grünen Wiese zu erstellen, die Zersiedelung zu stoppen und den Kulturverlust zu hemmen – gewahrt. Den Vorschlag der Kommissionminderheit, die vorgeschlagene Klarstellung nicht flächendeckend in allen Gemeinden anzuwenden (Schaffung Abs. 3<sup>bis</sup>) lehnen wir hingegen ab.

## 2. Begründung

Gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestanden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese ohne Nutzungsaufgabe bewilligt werden. Gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Die Rechtsprechung hat allerdings seit Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes gezeigt, dass die in den Artikeln festgelegten Bestimmungen die zeitgemässe Wohnnutzung und Erneuerung der altrechtlichen Wohnbauten zu sehr einschränken.

In einem umstrittenen Beschluss hat das Bundesgericht entschieden, dass der Eigentümer einer Zweitwohnung den Wiederaufbau seiner Zweitwohnung und die Erweiterung seiner Zweitwohnung um 30 % nicht kumulieren könne (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 vom 8. Mai 2020). Eine Ausdehnung von Art. 11 Abs. 3 ZWG auf Wiederaufbauten würde Art. 75b Abs. 1 der Bundesverfassung widersprechen. Folglich kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass der Eigentümer einer Zweitwohnung sich zwischen Absatz 2 (Wiederaufbau seiner Wohnung) und Absatz 3 (Erweiterung der Wohnung um 30 %) entscheiden muss. Weiter führt das Bundesgericht aus, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung von Zweitwohnungen zudem nicht in aufeinanderfolgenden Schritten vorgenommen werden können. Eine nach dem 11. März 2012 erweiterte Zweitwohnung kann also nur in ihrer vor dem 11. März 2012 bestehenden Grösse wiederaufgebaut werden und eine nach dem 11. März 2012 wiederaufgebaute Zweitwohnung kann später nicht erweitert werden (vgl. E. 4.4). Gleichzeitig räumte das Bundesgericht aber ein, dass der Wiederaufbau einer Zweitwohnung mit einer geringfügigen Standortverschiebung (auf demselben Grundstück) zulässig sei, sofern das Gebäude dem früheren ähnlich bleibe (vgl. E. 5.2.3. ff.).

Eine historische Auslegung von Art. 11 Abs. 2 und 3 ZWG ist mit dieser Rechtsprechung nicht vereinbar. Gemäss Entscheid schliesst eine Erweiterung der Wohnung um 30 % nach Abs. 3 eine spätere Erneuerung des erweiterten Teils der Wohnung nach Abs. 2 aus. Dieser Ausschluss der Erneuerung eines Teils einer Wohnung lag nicht in der Absicht des Gesetzgebers, als das Zweitwohnungsgesetz verabschiedet wurde.

Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die von der Kommissionmehrheit vorgeschlagene Korrektur des Zweitwohnungsgesetzes. Damit werden Investitionen und zweckmässige Sanierungen altrechtlicher Wohnungen ermöglicht, ohne das Ziel der Zweitwohnungsinitiative auszuhöhlen.

Im Übrigen lehnen wir die von der Kommissionminderheit vorgeschlagenen Alternativen ab, da sie einschränkend und unnötig sind. Insbesondere der vorgeschlagene Absatz 3<sup>bis</sup> würde die Kantone zwingen, nochmals gesetzgeberisch tätig werden zu müssen. Dies einzig, um die aus einem nicht nachvollziehbaren Bundesgerichtsentscheid resultierenden Konsequenzen zu beheben.

## 3. Fazit und Antrag

Die vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes setzt die Pa. Iv. 20.456 Candinas gut um und bringt eine begrüssenswerte Klarstellung, indem auf die bisher geltende Differenzierung zwischen der Erweiterung einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und deren Abbruch/Wiederaufbau verzichtet und in Zukunft innerhalb der Bauzonen in beiden Fällen eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 % ermöglicht wird.

Nach dem Gesagten beantragen wir das Eintreten auf diese Vorlage und Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Im Namen des Regierungsrates:

  
André Rüegsegger  
Landammann



  
Dr. Mathias E. Brun  
Statsschreiber

Kopie an:

- die Schwyzer Mitglieder der Bundesversammlung.

Numero  
312

cl

0

Bellinzona  
25 gennaio 2023

Consiglio di Stato  
Piazza Governo 6  
Casella postale 2170  
6501 Bellinzona  
telefono +41 91 814 41 11  
fax +41 91 814 44 35  
e-mail [can@ti.ch](mailto:can@ti.ch)  
web [www.ti.ch](http://www.ti.ch)

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Alla  
Commissione dell'ambiente, della  
pianificazione del territorio e dell'energia  
del Consiglio nazionale

*tramite* ARE  
Ufficio federale dello sviluppo territoriale  
3003 Berna

*Invio unicamente per posta elettronica in  
formato PDF e Word a: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)*

### **Procedura di consultazione concernente il progetto di modifica della Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec) nell'ambito dell'iniziativa parlamentare *Abrogare le inutili e dannose restrizioni della legge sulle abitazioni secondarie in materia di demolizione e riedificazione di abitazioni costruite secondo il diritto anteriore***

Gentili signore e signori,

vi ringraziamo per averci sottoposto per parere il progetto di modifica della Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec) conseguente all'iniziativa parlamentare dell'on. Martin Candinas.

In buona sostanza, l'iniziativa è volta ad aumentare la possibilità di convertire in residenze secondarie (nei comuni con un tasso superiore al 20%) le abitazioni costruite prima dell'11 marzo 2012, attraverso l'ampliamento fino al 30% della superficie utile principale anche in caso di demolizione e ricostruzione. Il suo scopo è quello di sostenere il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, ciò che, sarebbe inibito dall'attuale impostazione della LASec.

La proposta fa leva sul vantaggio economico sotteso alla possibilità di vendere o affittare residenze secondarie in località dove è presente una forte domanda. La minoranza della Commissione evidenzia il rischio che ciò porti all'esclusione delle residenze primarie dal mercato immobiliare. A questo rischio si aggiungono a nostro modo di vedere potenziali conseguenze indesiderate nelle località dove la politica pianificatoria mira ad incrementare la densità di abitanti residenti (sviluppo insediativo centripeto). Potrebbe essere il caso per esempio dei comuni turistici in zone centrali e urbane. Va tuttavia considerato che la LASec permette ai comuni di prendere misure per contrastare tali eventuali effetti.

RG n. 312 del 25 gennaio 2023

Considerato quanto precede sosteniamo la vostra proposta di modifica legislativa, ma vi chiediamo di verificare attentamente la sua costituzionalità, al fine di non mettere a rischio gli investimenti dei privati che volessero beneficiare di questa nuova possibilità edilizia.

Vogliate gradire, gentili signore e signori, i sensi della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente  
  
Claudio Zali

Il Cancelliere  
  
Arnaldo Coduri

Copia a:

- Dipartimento del territorio (dt-dir@ti.ch)
- Servizi generali del Dipartimento del territorio (dt-sg@ti.ch)
- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità (dt-dstm@ti.ch)
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)
- Deputazione ticinese alle Camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Delegato cantonale per le relazioni esterne (francesco.quattrini@ti.ch)
- Pubblicazione in internet

Signatur-Nr. LA.6609

Laufnummer LA.2022-0721

Kommission für Umwelt,  
Raumplanung und Energie  
des Nationalrats (UREK-N)  
3003 Bern

ARE							21. NOV. 2022		z E	
an										
zum										
Via										
Reg. Nr.										

Altdorf, 4. November 2022

Wir bestätigen, dass Ihre Eingabe

vom : 3. November 2022

betreffend : 20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des  
Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen  
Wohnungen aufheben; Vernehmlassung

beim Regierungsrat eingegangen ist und im Rahmen des Organisationsrechts  
Zur Prüfung und Antragstellung

an folgende Direktion / Behörde / Amtsstelle überwiesen worden ist:  
Justizdirektion

Freundliche Grüsse

Der Kanzleidirektor:





KANTON  
**URI**

LANDAMMANNAMT

04.11.22

CH - 6460  
Altdorf UR

2051396

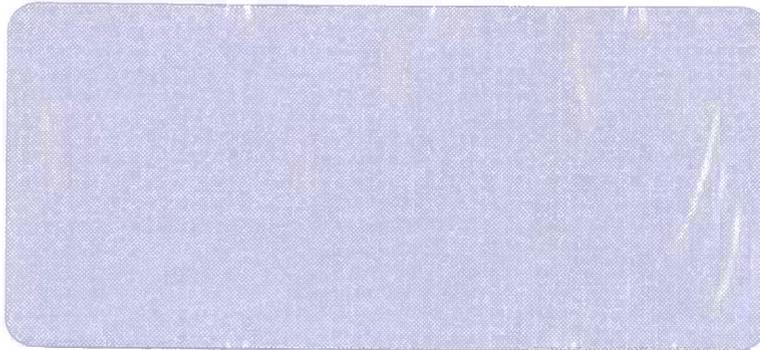
0.90

B

STANDARD



**DIE POST** 





Regierungsrat

Postgasse 68  
Postfach  
3000 Bern 8  
info.regierungsrat@be.ch  
www.be.ch/rr

Staatskanzlei, Postfach, 3000 Bern 8

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

RRB Nr.: 96/2023 1. Februar 2023  
Direktion: Direktion für Inneres und Justiz  
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

**Vernehmlassung des Bundes: Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben (Teilrevision ZWG)  
Stellungnahme des Kantons Bern**

Sehr geehrte Damen und Herren

In rubrizierter Angelegenheit danken wir Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

**1. Grundsätzliches**

Der Stossrichtung der Vorlage, nämlich den Spielraum für Besitzerinnen und Besitzer altrechtlicher Wohnungen - also von Wohnungen, die in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent liegen und 2012 bereits bestanden oder bewilligt waren - zu vergrössern, stimmen wir grundsätzlich zu.

Den Antrag der Minderheit der UREK-N zu einem neuen Absatz 3<sup>bis</sup> in Artikel 11 ZWG lehnen wir hingegen ab.

Wir bitten Sie dabei zusätzlich, die nachfolgend aufgeführten und begründeten Anträge 1 und 2 zu beachten.

**2. Anträge**

**2.1 Antrag 1**

Der zweite Satz des (neuen) Absatzes 4 der neuen Bestimmung sei wie folgt zu ändern:  
«<sup>4</sup> ... Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen Änderungen nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung».

## 2.2 Antrag 2

Die Vorlage muss um eine Übergangsbestimmung erweitert werden.

## 2.3 Begründung

### Allgemeines:

Neu soll eine Erweiterung der Hauptnutzfläche mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung kombiniert werden können. Zudem soll die Fläche auch bei einem Wiederaufbau nach einem Abriss um bis zu 30 Prozent erweitert werden können, ohne dass die Nutzung eingeschränkt wird.

Aus Sicht der vom ZWG betroffenen (meist Tourismus-)Gemeinden im Berner Oberland könnte dies fördern, dass vererbte Altliegenschaften durch die Nachkommen eher instandgehalten bzw. saniert würden, da sich dies unter den neuen ZWG-Bestimmungen eher rechnen könnte. Häufig stammen solche sanierungsbedürftigen Feriendomizile aus den 30er bis 50er-Jahren, sind eher klein und stehen auf relativ grossen Parzellen; damit könnten einerseits diese Gebäude angemessen vergrössert werden. Andererseits könnte bei grösseren Gebäuden, mit der Schaffung einer weiteren Wohneinheit (neu ohne Nutzungsbeschränkung), die Finanzierung einer Sanierung erleichtert werden. Innerhalb der Bauzone käme hinzu, dass der angestrebten verdichteten Bauweise zumindest entgegenkommen würde.

Den zusätzlichen Vorschlag der Minderheit der UREK-N (neuer Abs. 3<sup>bis</sup> in Art. 11) lehnen wir ab, da diese Vorschrift in allen betroffenen Kantonen einen zusätzlichen Gesetzgebungsprozess auslösen würde und so das «faktische» Inkrafttreten der Teilrevision zeitlich mindestens um Monate verzögern würde.

### Zum Antrag 1:

Wir halten dafür, dass die Anwendung des ZWG inner- und ausserhalb der Bauzone grundsätzlich gleich erfolgen muss. Ansonsten droht unter Umständen eine Konzentration der Erweiterungen von Zweitwohnungen z.B. in die Nichtbauzone. Schon bisher wurden die Erweiterungs- bzw. die Umbaumöglichkeiten (inkl. Abbruch und Wiederaufbau) von Wohnungen ausserhalb der Bauzone, im Zusammenhang mit dem ZWG, nach den Artikeln 24 ff. RPG beurteilt. Der Hinweis in Absatz 4 auch die «nutzungsmässigen» Änderungen nach dem RPG zu beurteilen, soll gemäss Erläuterungen als genereller Verweis auf das RPG stehen. Dies ist hier unseres Erachtens aber nicht notwendig und es reicht der Verweis auf die baulichen Änderungen nach RPG (wie im Antrag vorgeschlagen). Soll mit dieser Ergänzung der nutzungsmässigen Änderung noch etwas Zusätzliches geregelt werden, wären andernfalls zusätzliche, konkrete Erläuterungen notwendig.

### Zum Antrag 2:

Mit der vorgesehenen Neuregelung stellt sich automatisch die Frage, wie mit den seit Inkrafttreten des ZWG bereits beurteilten Fällen umzugehen ist. Haben die ehemaligen Gesuchstellenden einen Anspruch, nachträglich die ihnen auferlegten Nutzungsbeschränkungen (v.a. bezüglich der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten) streichen zu lassen?

Hierzu muss sich der *Gesetzgeber* äussern, nicht zuletzt um eine einheitliche und umgehende Umsetzung in allen Kantonen zu ermöglichen. Es gilt durch eine klare Regelung des Gesetzgebers in dieser Frage den Gang durch die (kantonalen) Gerichte möglichst zu vermeiden.

Der Regierungsrat dankt Ihnen für die Berücksichtigung seiner Anliegen.

Freundliche Grüsse

**Im Namen des Regierungsrates**



Christine Häsler  
Regierungspräsidentin



Christoph Auer  
Staatschreiber

Verteiler

- Direktion für Inneres und Justiz
- Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion

## REGIERUNGSRAT

Regierungsgebäude, 5001 Aarau  
Telefon 062 835 12 40, Fax 062 835 12 50  
regierungsrat@ag.ch  
www.ag.ch/regierungsrat

**A-Post Plus**

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

ARE	27. JAN. 2023					z E
an				R	a/a	
Datum						
Visa						
Nr.						

25. Januar 2023

### **20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben; Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kantonsregierungen wurden mit Schreiben vom 3. November 2022 zur Vernehmlassung der parlamentarischen Initiative "Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben" eingeladen.

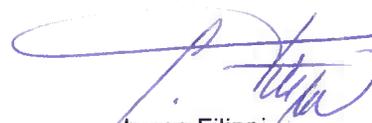
Der Regierungsrat des Kantons Aargau dankt Ihnen für die Gelegenheit, verzichtet jedoch auf eine Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrats



Jean-Pierre Gallati  
Landammann



Joana Filippi  
Staatsschreiberin

Kopie

• [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)



KANTON AARGAU

REGIERUNGSRAT

Postfach, 5001 Aarau

26.01.23

2.40 A

CH - 4621  
Frankieren Post  
2090111  
30001430



A+



**A+**

DIE POST  
LA POSTE  
LA POSTA

5001 Aarau SPS



98.01.040089.00002809

A-Post Plus/Courrier A Plus/Posta A Plus





Bundesamt für Raumentwicklung  
z. Hd. Kommission für Umwelt,  
Raumplanung und Energie  
des Nationalrates  
3003 Bern

ARE		06. FEB. 2023				z E
an		R			a/a	
Datum						
Visa						
Reg. Nr.						

25. Januar 2023 (RRB Nr. 101/2023)  
**Zweitwohnungsgesetz, Änderung (Vernehmlassung)**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Frauen Nationalrätinnen und Herren Nationalräte

Mit Schreiben vom 3. November 2022 haben Sie uns den Entwurf einer Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz [SR 702]) zur Vernehmlassung unterbreitet. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns wie folgt:

Im Kanton Zürich ist der Anteil an Zweitwohnungen, die zu touristischen Zwecken genutzt werden, von untergeordneter Bedeutung. Keine der Zürcher Gemeinden fällt heute unter den Geltungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes. Insofern ist die praktische Bedeutung der Gesetzesanpassung für den Kanton Zürich gering. Aus diesem Grund verzichten wir auf eine Stellungnahme.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Frauen Nationalrätinnen und Herren Nationalräte,  
den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Ernst Stocker

Die Staatsschreiberin:

Dr. Kathrin Arioli





Kanton Zürich  
**Staatskanzlei**  
Neumühlequai 10  
8090 Zürich

**EINSCHREIBEN**  
Falls refüsiert oder nicht  
abgeholt, als taxpflichtige  
B-Post zurücksenden!

Bundesamt für Raumentwicklung  
z. Hd. Kommission für Umwelt,  
Raumplanung und Energie  
des Nationalrates  
3003 Bern

03.02.23

5.30

CH - 8090  
Zürich  
2090118  
30002033



R Suisse



**R**

DIE POST  
LA POSTE  
LA POSTA

8090 Zürich



98.42.115762.03619004

Recommandé Suisse



Staatskanzlei, Regierungsgebäude, 8510 Frauenfeld

Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie  
3003 Bern

ARE		09. FEB. 2023					z E	
an							a/a	
Datum								
Visa								
Reg. Nr.								

Frauenfeld, 7. Februar 2023

63

**20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

**Vernehmlassung**

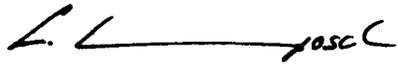
Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702), mit der die parlamentarische Initiative „Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben“ umgesetzt werden soll (20.456 n Pa. Iv. Candinas). Der Kanton Thurgau ist nur am Rande von der Thematik betroffen, da aktuell nur eine Gemeinde im Kanton dem ZWG untersteht (Politische Gemeinde Mammern).

Der Regierungsrat des Kantons Thurgau unterstützt die vorgeschlagene Änderung. Die geplante Gesetzesanpassung bezieht sich auf die Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone und gilt vorbehältlich strengerer Bestimmungen auf kantonaler oder kommunaler Ebene. Sie widerspricht den Vorgaben des Kantonalen Richtplans und der angestrebten Siedlungsentwicklung im Kanton Thurgau nicht. Wir gehen davon aus, dass mit der Zulassung geringfügiger Erweiterungen oder zusätzlicher Wohnungen und Gebäude beispielsweise auch neue Möglichkeiten für eine bauliche und nutzungsmässige Verdichtung oder klima- und umweltfreundlichere Gebäudesanierungen geschaffen werden.

2/2

Mit freundlichen Grüßen



Die Präsidentin des Regierungsrates

Der Staatsschreiber





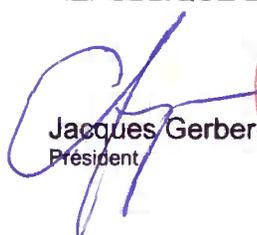
Les cantons du Valais et des Grisons sont les plus concernés par la modification législative. Pour sa part, le canton du Jura – qui compte, à fin 2022, uniquement 9 communes (Mettembert, Pleigne, Le Bémont, La Chaux-des-Breuleux désormais fusionnée avec Les Breuleux, Montfaucon, Saint-Brais, Soubey, Fahy et Clos du Doubs) sur 51 soumises aux dispositions du droit des constructions de la LRS – ne devrait être que faiblement touché. Le Gouvernement jurassien craint néanmoins que la révision proposée conduise à une réduction non souhaitée de l’offre de résidences principales à prix abordable.

Il ressort du rapport explicatif du 11 octobre 2022 accompagnant le projet de modification de loi que cette modification législative ne devrait guère créer de nouvelles résidences principales. On notera aussi qu’entre 10 et 33 % des logements construits selon l’ancien droit pourraient être démolis dans les dix prochaines années et remplacés par des logements neufs plus grands (cf. rapport point 4.3, page 10). On peut par ailleurs lire dans le dernier périodique du développement territorial suisse « Inforum » (Inforum, EspaceSuisse, décembre 3/2022, page 24, résidences secondaires, pénurie de logements pour la population locale ?) que dans les régions touristiques, les habitants du lieu ont toujours plus de mal à trouver des logements abordables. Il est encore plus difficile de loger les travailleurs saisonniers des entreprises locales. L’une des principales raisons en est que la LRS autorise à transformer les logements créés selon l’ancien droit en résidences secondaires. De fait, certaines communes subissent déjà une pression croissante. Avec la révision proposée, cette pression risque de s’accroître. Il semble donc justifié d’en conclure que le présent projet de modification de l’article 11 LRS n’aura vraisemblablement pas pour conséquence, dans les communes qui connaissent plus de 20 % de résidences secondaires, d’encourager la création de nouvelles résidences principales mais, au contraire, de renforcer les résidences secondaires et les lits froids, ce qui semble aller à l’encontre du but initial de l’article 75b de la Constitution fédérale et de la LRS qui visent à limiter la surface brute au sol habitable et la part des résidences secondaires dans le parc de logements.

Par conséquent, le Gouvernement jurassien rejette la modification de l’article 11 LRS. A l’instar d’Alliance Patrimoine, il reconnaît toutefois que lors de la démolition et de la reconstruction de logements créés selon l’ancien droit, une flexibilité plus importante concernant le choix de la situation est judicieuse, notamment pour trouver des solutions correspondant mieux aux caractéristiques bâties du lieu. C’est pourquoi il souscrit à cet égard à la proposition d’Alliance Patrimoine d’ajouter une phrase supplémentaire à l’article 11 al. 2 LRS (« *En cas de reconstruction, un changement de site est admis dans la mesure où il contribue à l’amélioration de la situation globale et en particulier de la physionomie de la localité* »).

Le Gouvernement jurassien vous remercie de l’avoir consulté et il vous prie d’agréer l’expression de sa considération distinguée.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

  
Jacques Gerber  
Président



  
Jean-Baptiste Maître  
Chancelier d’Etat

**JURA**  **CH** RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

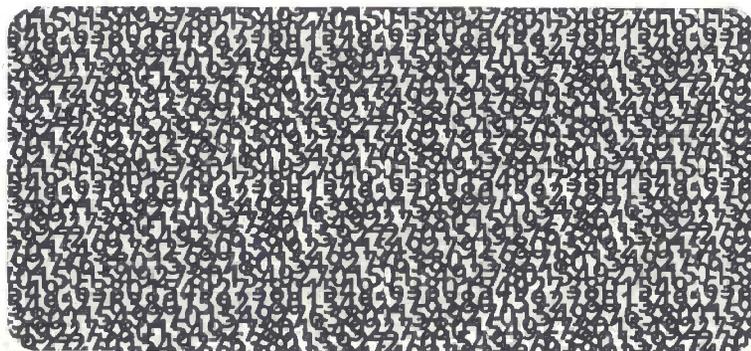
**0.90**

PM



**LA POSTE** 

2000122







CH-6060 Sarnen, BRD

Kommission für Umwelt,  
Raumplanung und Energie  
3003 Bern

ARE		14. FEB. 2023			z E	
an	2					
Datum						
Visa						
Reg. Nr.						

Sarnen, 6. Februar 2023

**Parlamentarische Initiative Candinas: Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben; Vernehmlassungsantwort**

Sehr geehrter Herr Präsident

Mit Schreiben vom 3. November 2022 laden Sie uns ein, zur parlamentarischen Initiative von Nationalrat Martin Candinas Stellung zu nehmen. Wir danken Ihnen für diese Möglichkeit. In unsere Stellungnahme ist die Rückmeldung der Gemeinde Engelberg eingeflossen, die als einzige Gemeinde im Kanton einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweist.

Die Initiative zielt darauf ab, das Zweitwohnungsgesetz (ZWG, SR 702) zu lockern. Die Erweiterung der Hauptnutzflächen soll neu mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung kombiniert werden können. Ausserdem soll bei Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung die Fläche um bis zu 30 Prozent erweitert werden können, ohne dass die Nutzung eingeschränkt wird.

Der Kanton Obwalden begrüsst die geplanten Änderungen im Zweitwohnungsgesetz. Sie setzen Anreize für die Sanierung bestehender Wohnliegenschaften mit altrechtlichen Wohnungen. Durch die bauliche Erneuerung wird insgesamt die Attraktivität der Wohnungen gesteigert und damit die Auslastung gestärkt. Zudem gehen wir davon aus, dass die neu zulässigen Erweiterungen zu einer besseren Ausnutzung von heute unternutzten Parzellen im Baugebiet führen, was die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt. Schliesslich wird auch die Ungleichbehandlung zwischen Sanierungen und Ersatzneubau aufgehoben, was ebenfalls begrüsst wird.

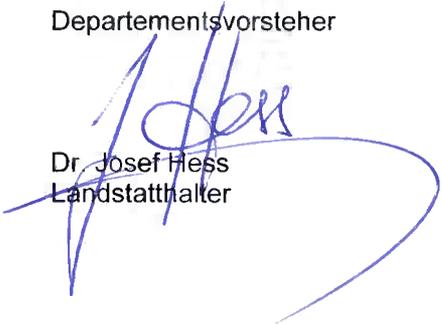
Durch die vorgesehenen Lockerungen im Zweitwohnungsgesetz steigt allerdings auch der Druck auf altrechtliche Wohnungen, insbesondere in den historischen Siedlungszentren. Die Instrumente gegen unerwünschte Entwicklungen ("Baukasten der Kantone") wurden im Rahmen der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) von 2009 entwickelt (a Art. 8 Abs. 2 und Art. 8 Abs. 3) und stehen ebenso zur Verfügung wie die gesetzliche Grundlage für Interventionen durch die Kantone und die Gemeinden (Art. 12 Zweitwohnungsgesetz).

Der Minderheitsantrag der nationalrätlichen Kommission erweist sich im Kanton Obwalden nicht als relevant, da nur eine Gemeinde von der Zweitwohnungsgesetzgebung erfasst wird und auf eine Aufteilung der Gemeinden in unterschiedliche Betroffenheitsgrade verzichtet werden kann. Der Minderheitsantrag würde generell die Umsetzung der beabsichtigten Lockerungen deutlich erschweren und die bereits komplexe Gesamtregulierung der Zweitwohnungen noch unübersichtlicher machen. Er ist deshalb abzulehnen.

Bezüglich der übrigen Bestimmungen schliesst sich der Kanton Obwalden der Stellungnahme der Regierungskonferenz der Gebirgskantone RKGK vom 13. Dezember 2022 an.

Freundliche Grüsse

Departementsvorsteher



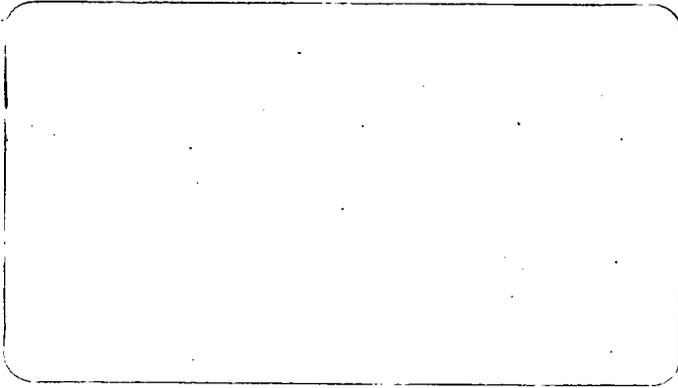
Dr. Josef Hess  
Landstatthalter

Kopie an:

- Mappe Regierungsrat
- Kantonale Mitglieder der Bundesversammlung
- Einwohnergemeinde Engelberg
- Volkswirtschaftsamt



ABE



Eingang BA  
Registratur

08. Fe

Physisch



## Landammann und Regierungsrat des Kantons Uri

Kommission für Umwelt,  
Raumplanung und Energie (UREK-N)  
Nationalrat  
3003 Bern

**20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben; Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. November 2022 haben Sie den Regierungsrat im Rahmen eines Vernehmlassungsverfahrens eingeladen, zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz [ZWG]; SR 702) Stellung zu nehmen.

Wir begrüssen die Zielsetzung, durch eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes den Spielraum für Besitzerinnen und Besitzer altrechtlicher Wohnungen zu vergrössern. Im Übrigen verzichten wir auf eine einlässliche Stellungnahme und verweisen auf die Stellungnahme der Regierungskonferenz der Gebirgskantone vom 13. Dezember 2022, der wir uns vollumfänglich anschliessen.

ARE		14. FEB. 2023			z E
an		R			
Datum					
Visa					
Reg. Nr.					

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

Altdorf, 10. Februar 2023



Im Namen des Regierungsrats

Der Landammann

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'H' shape with a horizontal bar and a vertical line extending upwards from the right side.

Urs Janett

Der Kanzleidirektor

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'B' followed by a 'C' and a horizontal line.

Roman Balli



KANTON  
**URI**

REGIERUNGSRAT

10.02.23

CH - 6460  
Altdorf UR

2051396



1.10

A

STAND

DIE PO

ARE

Kommission für Umwelt  
Raumplanung und Energie (UREK-N)  
Nationalrat  
3003 Bern

Das ist ein Dokument des Kantons Uri, das im Namen des Kantons Uri erstellt wurde.

17. FEB. 2023									
R									
e/s									
an									
Date									



2023.00350

P.P. CH-1951  
Sion

A

Poste CH SA

A l'attention de la  
Commission de l'environnement, de  
l'aménagement du territoire et de l'énergie  
du Conseil national  
Palais fédéral  
3003 Berne



Par mail à :  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Date - 8 FEV. 2023

### Procédure de consultation

**20.456 n Iv. pa. Candinas. Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les membres de la Commission,

Par lettre du 3 novembre 2022, vous nous avez invités à prendre position sur l'avant-projet de modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), lequel fait suite au dépôt de l'initiative parlementaire visée en titre.

Le Conseil d'Etat du canton du Valais vous remercie de l'avoir consulté et vous livre ci-après sa détermination.

### Remarques générales

Le Conseil d'Etat salue cette révision de la loi comme un premier pas dans la bonne direction. L'objectif de l'initiative sur les résidences secondaires était d'empêcher la construction de nouvelles résidences secondaires. L'initiative ne voulait toutefois pas introduire de restrictions pour les résidences principales ou, par exemple, dans l'hôtellerie. Depuis l'entrée en vigueur de la législation sur les résidences secondaires, de nombreux effets négatifs sont apparus, notamment dans notre canton. D'une part, ceux-ci sont inhérents à la mise en œuvre de la législation, mais surtout à la jurisprudence, le Tribunal fédéral en particulier n'ayant cessé de durcir l'interprétation de la législation sur les résidences secondaires.

La présente initiative parlementaire apporte les clarifications nécessaires sur un point particulièrement frappant, au regard de la jurisprudence du Tribunal fédéral dans l'affaire « Punt Muragl » (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 du 8 mai 2020) : Il est en effet difficile de comprendre pourquoi un logement créé selon l'ancien droit peut être assaini, rénové, transformé, démoli et reconstruit sans agrandissement, alors que le même bâtiment peut être assaini, rénové et transformé avec un agrandissement de 30% de la surface d'affectation principale préexistante, mais ne peut pas être démoli et reconstruit. Cette distinction n'est pas compréhensible d'autant plus que l'agrandissement ne peut se faire que dans le cadre d'un assainissement, d'une rénovation ou d'une transformation en conservant l'existant de la construction.



L'interprétation restrictive du Tribunal fédéral – et ceci sur la base d'un texte légal sujet à interprétation - ne tient pas compte du fait que de tels bâtiments ont souvent été agrandis et transformés par chaque génération pendant des décennies. La fonctionnalité du bâtiment qui en résulte est rarement en mesure de répondre aux exigences actuelles. De même, les infrastructures sont généralement obsolètes ou inexistantes (p. ex. vieille installation électrique, absence d'ascenseur, mauvaise structure du bâtiment, manque d'isolation, etc.). Enfin, ces logements ne répondent que très rarement aux exigences actuelles en matière d'efficacité énergétique, qui constitue également un objectif constitutionnel. En règle générale, il n'est donc plus possible de procéder à une rénovation adéquate en conservant le bâtiment existant. Dans de tels cas, la solution la plus appropriée et la plus économique est plutôt la démolition et la reconstruction.

L'interprétation restrictive de l'art. 11, al. 3 LRS complique en outre les objectifs d'aménagement du territoire de densification et d'utilisation mesurée du sol. En effet, si l'on veut construire sur une parcelle, en épuisant les possibilités de construction en termes de densité, des résidences principales ou des bâtiments commerciaux en plus du remplacement ces logements, l'objectif est généralement de démolir et de reconstruire l'immeuble. Si l'extension de 30% n'est autorisée, conformément à l'art. 11, al. 3, LRS qu'en conservant l'ancien bâtiment, cela complique le développement de tels projets et freine l'incitation à investir dans ce sens.

Pour une utilisation idéale des parcelles à bâtir, il est en outre souvent nécessaire de déplacer légèrement l'emplacement de l'ancien logement dans le cadre d'un projet de construction, afin de pouvoir placer en complément de nouvelles résidences principales ou des bâtiments commerciaux sur la parcelle dans le sens d'une densification. En règle générale, cela ne peut se faire qu'en démolissant et en reconstruisant les bâtiments relevant de l'ancien droit. Si les deux ne sont pas possibles (agrandissement et léger déplacement du site), de tels projets de construction, souhaitables du point de vue de la densification, sont contrecarrés.

L'initiative parlementaire 20.456 vise désormais à préciser que les logements créés par l'ancien droit peuvent être démolis, reconstruits **et** agrandis. Dans la limite de 30%, il est possible de créer de nouveaux bâtiments ou unités d'habitation qui ne sont pas soumis à une restriction d'utilisation. Il peut donc s'agir aussi bien de résidences principales que de résidences secondaires. Les extensions au-delà ne sont pas interdites, mais les unités d'habitation supplémentaires ainsi créées sont soumises à la restriction d'utilisation et ne peuvent donc être utilisées ultérieurement que comme résidences principales ou secondaires exploitées à des fins touristiques. Les présentes adaptations de la loi sur les résidences secondaires répondent aux préoccupations exprimées depuis des années par notre canton dans ce domaine. En conséquence, nous soutenons le présent projet.

Du point de vue du canton du Valais, il existe toutefois plusieurs autres points qui doivent également être corrigés dans la législation sur les résidences secondaires afin de garantir une mise en œuvre raisonnable de la loi. Actuellement, selon l'article 8 LRS, les changements d'affectation des hôtels ne peuvent se faire qu'à hauteur de 50 % au maximum. Cet article, issu des débats parlementaires, n'est pas applicable dans la pratique. En outre, la définition des logements exploités à des fins touristiques dans le cadre d'un « établissements d'hébergement organisés » devrait être à la fois plus claire et plus souple, pour tenir compte des formes d'hébergement courantes aujourd'hui et de l'évolution dans le domaine. Par ailleurs, en ce qui concerne les constructions de résidences principales, il faudrait également renoncer à une preuve de la demande pour de telles résidences : Dans les zones à bâtir, les résidences principales doivent également pouvoir être autorisées dans les communes de résidences secondaires, sans que des critères supplémentaires (preuve de la demande) ne doivent être remplis. Le Conseil d'Etat estime que ces questions doivent être abordées dans le cadre d'une révision générale de la loi sur les résidences secondaires, qui s'impose de toute urgence. Il ne partage pas du tout l'avis du 12 mai 2021 de l'évaluation du Conseil fédéral sur les effets de la législation sur les résidences secondaires, selon lequel seules des adaptations marginales dans l'exécution de la loi sur les résidences secondaires sont nécessaires.

## Remarques particulières

En outre, le Conseil d'Etat propose une précision dans l'art. 11, al. 4 P-LRS. Cette modification est absolument nécessaire pour concrétiser l'intention du législateur et pour éviter une marge d'interprétation qui pourrait éventuellement conduire à des nouvelles ambiguïtés.

Les règles de la LRS concernant l'extension ne s'appliquent qu'à l'intérieur de la zone à bâtir. En dehors de la zone à bâtir, la législation sur l'aménagement du territoire doit s'appliquer. Jusqu'à présent, l'art. 11, al. 3 LRS mentionne qu'en dehors des zones à bâtir, les agrandissements restent autorisés dans les limites des prescriptions relatives à la construction en dehors des zones à bâtir. Le rapport explicatif confirme que cela est valable lors d'agrandissements mais aussi d'une manière générale. Cela doit donc se refléter dans la loi. Nous proposons donc de modifier l'art. 11, al. 4 P-LRS comme suit :

<sup>4</sup> Les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal demeurent réservées. En dehors des zones à bâtir, l'admissibilité des modifications de la construction et de l'utilisation ainsi que des agrandissements est déterminée par les dispositions de la législation sur l'aménagement du territoire.

Enfin, sur un plan strictement rédactionnel, il manque à notre avis, un « ne » dans la version française de la première phrase de l'alinéa 2 (« De tels logements peuvent être rénovés, transformés, démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation selon l'art. 7, al. 1, ne doivent être imposées. »)

## Conclusion

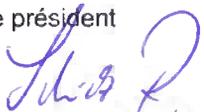
Le Conseil d'Etat soutient la présente proposition de révision de la loi et une entrée en matière. Il se prononce en faveur des propositions de majorité. La proposition de la minorité concernant l'art. 11, al. 3<sup>bis</sup> P-LRS est fermement rejetée. Elle vise à ce que les cantons doivent à nouveau légiférer pour remédier à la situation actuelle, qui résulte uniquement d'une décision extrêmement restrictive et incompréhensible du Tribunal fédéral. Cette proposition de minorité est inutile et bureaucratique et une différenciation spatiale n'a pas de sens dans ce contexte. Il propose toutefois à la Commission d'adapter l'art. 11, al. 4 P-LRS de manière à le préciser, comme cela a été justifié plus haut.

Pour le surplus, le Conseil d'Etat demande, dans une deuxième étape, que la Confédération entreprenne une révision générale de la loi sur les résidences secondaires, qui s'impose de toute urgence.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission, nos respectueuses salutations.

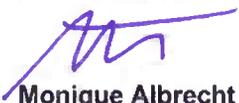
Au nom du Conseil d'Etat

Le président

  
Roberto Schmidt



La chancelière

  
Monique Albrecht



Conseil d'Etat

Staatsrat

**CANTON DU VALAIS**  
**KANTON WALLIS**



CP 478, 1951 Sion  
PF 478, 1951 Sitten

09.02.23

CH - 1951

Sion

2050568

A

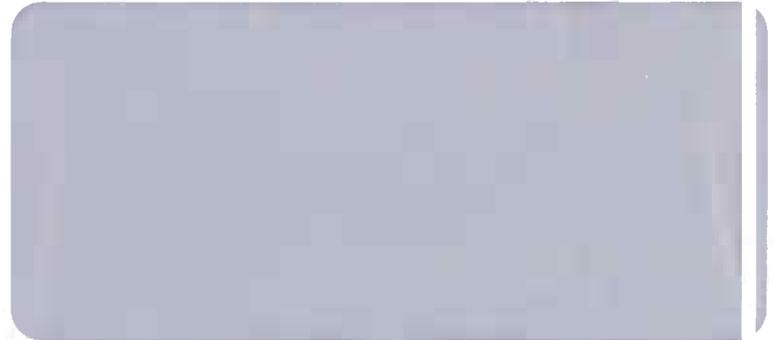
1.10

A

STANDARD



LAPOSTE+



ARE		17. FEB. 2023		RIZE	
Datum					
Visa					
Reg. Nr.					



Regierung des Kantons St.Gallen, Regierungsgebäude, 9001 St.Gallen

Kommission für Umwelt, Raumplanung und  
Energie des Nationalrates  
3003 Bern

Regierung des Kantons St.Gallen  
Regierungsgebäude  
9001 St.Gallen  
T +41 58 229 74 44  
info.sk@sg.ch

St.Gallen, 13. Februar 2023

**20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des  
Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen  
Wohnungen aufheben; Vernehmlassungsantwort**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 laden Sie uns ein, zur im Titel genannten Vorlage  
Stellung zu nehmen. Wir danken für diese Gelegenheit und äussern uns gern wie folgt:

Die Regierung des Kantons St.Gallen stimmt der Vorlage zu Art. 11 Abs. 2 bis 4 des  
Zweitwohnungsgesetzes (SR 702; abgekürzt ZWG) zu. Der Minderheitsantrag zu Art. 11  
Abs. 3<sup>bis</sup> ZWG wird hingegen abgelehnt.

Zu den einzelnen Artikeln haben wir nachfolgende Bemerkungen anzubringen:

**Art. 11 Abs. 2 ZWG**

Die Zulässigkeit der Kumulation von Erweiterung und Wiederaufbau der altrechtlichen  
Wohnungen ist zu begrüessen, da dadurch einerseits eine verdichtete Bauweise ermöglicht  
wird und andererseits bestehende Rechtsunsicherheiten beseitigt werden. In der Praxis hat  
sich nämlich gezeigt, dass die Abgrenzung von Bauvorhaben der Kategorie «Abbruch und  
Wiederaufbau» (bei der keine Erweiterung möglich ist) oder «Umbau» (bei der eine Erwei-  
terung um 30 Prozent möglich ist) den Gemeinden beim Vollzug oft Schwierigkeiten berei-  
tet.

Zu beachten ist dabei, dass nur eine einmalige Erweiterung der Hauptnutzfläche zulässig  
ist und jede zusätzliche (spätere) Erweiterung zu einer Nutzungsbeschränkung führen  
muss. Durch die Einmaligkeit der Erweiterung ohne Nutzungsbeschränkung wird die Ka-  
pazität an bewilligungsfreiem Zweitwohnungsraum in einigen Jahren ausgeschöpft sein.

Um Erweiterungen ohne Nutzungsbeschränkung zu einem späteren Zeitpunkt auszu-  
schliessen, ist allerdings noch eine verlässliche Registrierungspraxis zu etablieren. Dies



könnte allenfalls mittels Kennzeichnung im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) erfolgen.

Neu soll die (einmalige) Erweiterung der vorbestehenden Hauptnutzfläche auch mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung kombiniert werden können. Durch diese Möglichkeit der Erweiterung der Hauptnutzfläche und gleichzeitiger Schaffung zusätzlicher Wohnungen ergeben sich neue Finanzierungsmöglichkeiten für energetische Sanierungen. Damit werden auch Umbau- und Renovationsprojekte gefördert, die im Vergleich zum Neubau die umweltfreundlichere Variante darstellen. Davon könnte auch die regionale Bauwirtschaft erheblich profitieren.

Die aktuelle Regelung des Art. 11 ZWG lässt die Schaffung zusätzlicher Wohnungen nur ohne Erweiterung zu, was zwangsläufig zu Kleinstwohnungen führt, die sich kaum mehr als Erstwohnung eignen. Die Vorlage ist auch aus diesem Grund zu begrüßen, da sie der Tendenz zu Kleinstwohnungen entgegenwirkt und somit auch bessere Möglichkeiten zur Erhaltung von Erstwohnungsraum bietet.

Auch wenn der Kanton St.Gallen keine sogenannten «Hotspot-Gemeinden» aufweist, ist die Verteuerung und Verknappung von Erstwohnungen durch Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen dennoch nicht ganz von der Hand zu weisen. Insbesondere trifft dies für die Auszonungsgemeinden zu. Im Kanton St.Gallen sind über die Hälfte der Zweitwohnungsgemeinden gleichzeitig Auszonungsgemeinden. Dieser Tendenz der Verknappung von Erstwohnungen kann bei Bedarf aber mit raumplanerischen Mitteln (Richt- und Nutzungsplanung) oder durch Inanspruchnahme der in Art. 12 ZWG aufgeführten Massnahmen entgegengewirkt werden.

#### *Art. 11 Abs. 3 ZWG*

Abs. 3 der Vorlage beinhaltet materiellrechtlich keine Neuerungen.

Die in der ersten Zeile abgeänderte Formulierung «Übersteigt die Erweiterung einer *bestehenden* Wohnung ...» erscheint jedoch unglücklich, weil die Textabweichung vom geltenden Gesetzestext nahelegt, dass hiermit nicht nur altrechtliche Wohnungen gemeint sein könnten, sondern alle «bestehenden» Wohnungen und dass somit mehr als eine Erweiterung mit Umnutzung in Zweitwohnungen möglich sein könnte.

Im Hinblick darauf, dass sich der ganze Art. 11 ZWG nur mit altrechtlichen Wohnungen befasst, ist der aktuelle Wortlaut «Übersteigen Erweiterungen» durchaus klar und dem gegenständlichen Vorschlag vorzuziehen.

#### *Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ZWG (Minderheitsantrag)*

Der Minderheitsantrag sieht vor, dass die Kumulierung der Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 Prozent gemäss dem zweiten Satz von Abs. 2 mit der Schaffung von zusätzlichen Wohnungen und Gebäuden gemäss dem dritten Satz von Abs. 2 nur in durch das kantonale Recht explizit bezeichneten Gemeinden zulässig sein soll.



Der Minderheitsantrag überträgt den Kantonen die Pflicht zur Bezeichnung von Gemeinden im «kantonalen Recht», das heisst in einem Gesetz oder zumindest in einer Verordnung. Die Liste der Gemeinden mit einem 20-Prozent-Anteil ist jedoch ständigen Änderungen unterworfen. So können z.B. Gemeinden durch Fusion unter den 20-Prozent-Anteil fallen, andere können durch Abwanderung oder Umnutzung in den 20-Prozent-Bereich fallen. Dies würde jedes Mal eine Gesetzes- bzw. Verordnungsrevision nach sich ziehen und ist daher nicht sinnvoll.

Zudem ist der Vorschlag abzulehnen, weil für die Auswahl dieser «bevorzugten» Gemeinden keine dem Gleichheitsgrundsatz genügenden Auswahlkriterien zur Verfügung stehen. Die Gefahr der Schaffung von Ungerechtigkeiten unter den Gemeinden wäre beträchtlich. Im Zweifel würden womöglich viele Kantone dazu neigen, alle Zweitwohnungsgemeinden als nach Abs. 3<sup>bis</sup> berechtigt zu bezeichnen, was kaum zielführend wäre.

Diese zusätzlich für die Kantone geschaffene Aufgabe ist somit einerseits verfassungsrechtlich bedenklich, aber auch verwaltungstechnisch eher schwerfällig. Der Vorschlag ist auch deshalb abzulehnen, weil das ZWG den Kantonen (und den Gemeinden) bereits gleichwertige Steuerungsinstrumente zur Verfügung stellt.

Einerseits stehen raumplanerische Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung zur Verfügung. So können die Kantone bei Bedarf von Art. 3 Abs. 1 ZWG Gebrauch machen und im Richtplan Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen festlegen. Gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWG können sie zudem Vorschriften erlassen, welche die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als das ZWG.

Art 12 Abs. 1 ZWG sieht vor, dass die Kantone und Gemeinden bei Bedarf die Massnahmen ergreifen müssen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können.

Gemäss Art 12 Abs. 2 ZWG können die Kantone die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Art. 11 Abs. 2–4 stärker einschränken als das ZWG. Soweit die nutzungsmässigen und baulichen Änderungen nicht der Baubewilligungspflicht unterstehen, können die Kantone sie ihr unterstellen.

Der Minderheitsantrag geht somit nicht über das hinaus, was auch in Art. 12 ZWG vorgesehen ist. Die Kantone können bereits unter dem geltenden Recht die gewünschten Massnahmen ergreifen. Art. 12 ZWG beinhaltet ein detailliertes Instrumentarium im Hinblick auf die Handhabung der in Art. 11 ZWG vorgesehenen Nutzungen.

#### *Art. 11 Abs. 4 ZWG*

Diese Bestimmung enthält keine materiellrechtlichen Neuerungen. Der Verweis auf die Anwendbarkeit der Raumplanungsgesetzgebung ausserhalb der Bauzonen wurde (sinn- gemäss) aus dem geltenden Abs. 3 hierhin verschoben. Dies darf jedoch nicht darüber



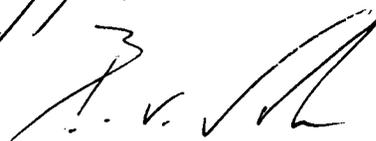
hinwegtäuschen, dass die vorgesehenen Erleichterungen des Art. 11 ZWG auch im Nichtbaugebiet grundsätzlich ihre Wirkungen entfalten können.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Im Namen der Regierung

  
Marc Mächler  
Vizepräsident





Dr. Benedikt van Spyk  
Staatssekretär

**Zustellung auch per E-Mail (pdf- und Word-Version) an:**  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Kanton St.Gallen



**A**

13.02.23

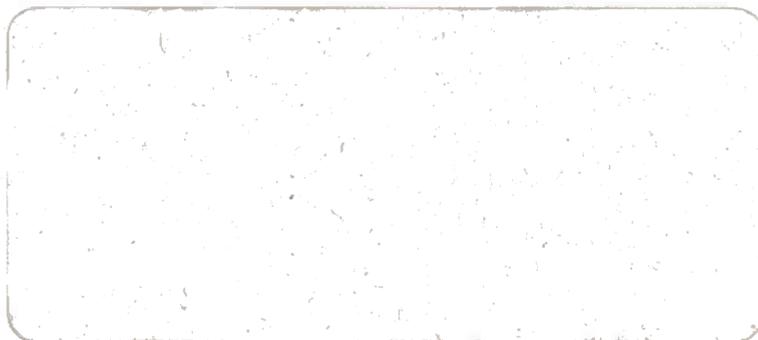
1.10

CH - 9001  
St. Gallen



A  
STANDARD

2000238







Genève, le 15 février 2023

**Le Conseil d'Etat**

689-2023

Conseil national  
Commission de l'environnement, de  
l'aménagement du territoire et de  
l'énergie  
Monsieur Jacques BOURGEOIS  
Président  
3003 Berne

ARE					
21. FEB. 2023					
z E					
an		R			a/a
Datum					
Visa					
Reg. Nr.					

**Concerne : avant-projet de modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS)**

Monsieur le Président,

Notre Conseil a pris connaissance avec intérêt de votre avant-projet du 11 octobre 2022 relatif à la modification de la loi sur les résidences secondaires.

Après examen, il s'avère qu'aucune partie du territoire de notre canton n'est concernée par cette législation, de sorte que nous n'avons pas de prise de position à faire valoir.

Nous vous remercions de nous avoir consultés et vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière

Michèle Righetti

Le président :

Mauro Poggia

RÉPUBLIQUE  
ET CANTON DE GENÈVE



CONSEIL D'ETAT

15.02.23

CH - 1200  
Affr. Poste  
2090080  
30001452

1.10



A  
STANDARD  
LA POSTE





# LE CONSEIL D'ÉTAT

DE LA RÉPUBLIQUE ET  
CANTON DE NEUCHÂTEL

Par courriel : [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)  
Office fédéral du développement territorial  
ARE  
Madame Dr. Maria Lezzi  
Directrice  
3003 Berne

Par courriel : [urek.ceate@parl.admin.ch](mailto:urek.ceate@parl.admin.ch)  
Commission de l'environnement, de  
l'aménagement du territoire et de l'énergie  
(CEATE)  
Monsieur Jacques Bourgeois  
Président  
3003 Berne

ARE									
03. MRZ. 2023									
									z E
an									a/a
Datum									
Vise									
Reg. Nr.									

## Modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (20.456 n Lv. Pa Candinas) – procédure de consultation

Madame la directrice,  
Monsieur le président,  
Mesdames, Messieurs,

Nous accusons réception de votre courrier du 3 novembre 2022, qui a retenu notre meilleure attention, et nous vous remercions de nous consulter.

Nous avons pris connaissance avec intérêt de l'avant-projet de modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), suite au dépôt de l'initiative parlementaire citée en titre « Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstructions de logements créés selon l'ancien droit ».

La modification proposée fait suite à un jugement du Tribunal fédéral qui confirmait que selon le droit en vigueur la surface utile principale ne peut pas être augmentée en cas de démolition et de reconstruction d'un logement créé selon l'ancien droit. Le nouvel article permettrait d'augmenter celle-ci de 30% au maximum, aussi en cas de démolition-reconstruction, et de créer des logements et des bâtiments supplémentaires sans restriction d'utilisation.

Le nouveau texte n'aura pas un impact important pour le canton de Neuchâtel. Le projet amène un peu de souplesse en zone à bâtir, ce qui est bienvenu pour débloquer des situations compliquées.

Concernant les deux variantes proposées, celle soutenue par la minorité (art. 11, al.3 bis) offre une marge de manœuvre complémentaire aux cantons, ce qui en soi est pas inintéressant. Toutefois, la conformité de cette disposition à la Constitution étant mise en question dans le rapport, il apparaît qu'une modification de celle-ci serait nécessaire. Nous ne pensons pas qu'une nouvelle votation de la population sur ce thème et sur ce point particulier soit opportune, dès lors nous privilégions la variante de base.

Nous n'avons pas d'autre remarque à formuler.

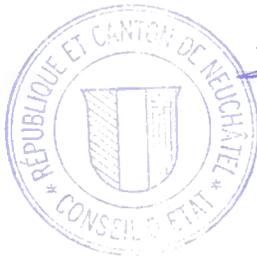
En vous remerciant de l'attention portée à ces lignes, nous vous prions d'agréer, Madame la directrice, Monsieur le président, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Neuchâtel, le 15 février 2023

Au nom du Conseil d'État :

*Le président,*  
L. KURTH

*La chancelière,*  
S. DESPLAND



*[Handwritten signature of L. Kurth]*

*[Handwritten signature of S. Despland]*



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

**CHANCELLERIE D'ÉTAT**  
SERVICE DE LA CHANCELLERIE

Commission de l'environnement, de  
l'aménagement du territoire et de l'énergie  
(CEATE)  
Monsieur Jacques Bourgeois  
Président  
3003 Berne

***AVEC NOS COMPLIMENTS***

Regierungsrat, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Bundesamt für  
Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Zug, 20. Dezember 2022 rv

**20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**  
**Stellungnahme des Kantons Zug**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 hat die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-NR) das Vernehmlassungsverfahren eröffnet und die Kantonsregierungen zur Einreichung einer Stellungnahme bis am 17. Februar 2023 eingeladen.

Die anvisierte Gesetzesänderung vergrössert den Spielraum für Besitzerinnen und Besitzer altrechtlicher Wohnungen, also von Wohnungen, die in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent liegen und 2012 bereits bestanden oder bewilligt waren. Neu soll eine Erweiterung der Hauptnutzfläche mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung kombiniert werden können. Zudem soll die Fläche auch bei einem Wiederaufbau nach einem Abriss um bis zu 30 Prozent erweitert werden können, ohne dass die Nutzung eingeschränkt wird.

Die elf Zuger Gemeinden weisen aktuell einen Zweitwohnungsanteil zwischen 4,2 und 11,4 Prozent auf. Der Kanton Zug ist vom Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) demnach nicht tangiert und wird auch langfristig nicht betroffen sein.

Es liegt an den vom Zweitwohnungsgesetz betroffenen Kantonen, die Sinnhaftigkeit und Vollzugstauglichkeit dieser Gesetzesänderung zu beurteilen. Aus diesem Grund verzichtet der Kanton Zug auf eine ausführliche Stellungnahme.

Freundliche Grüsse  
Regierungsrat des Kantons Zug



Martin Pfister  
Landammann



Tobias Moser  
Landschreiber

Kopie an:

- info@are.admin.ch
- Zuger Mitglieder der Bundesversammlung
- Direktion des Innern (info.dis@zg.ch)
- Volkswirtschaftsdirektion (info.vds@zg.ch)
- Baudirektion (info.bds@zg.ch)
- Amt für Raum und Verkehr (info.arv@zg.ch)



Rathaus, Marktplatz 9  
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62  
Fax: +41 61 267 85 72  
E-Mail: [staatskanzlei@bs.ch](mailto:staatskanzlei@bs.ch)  
[www.regierungsrat.bs.ch](http://www.regierungsrat.bs.ch)

Per E-Mail an das Bundesamt für Raum-  
entwicklungen ([info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch))

Basel, 31. Januar 2023

**Regierungsratsbeschluss vom 31. Januar 2023  
Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen im Rahmen  
der parlamentarischen Initiative Ges 20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche  
Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von  
altrechtlichen Wohnungen aufheben: Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 haben Sie uns die Unterlagen zur Änderung des Bundes-  
gesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) zukommen lassen.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und lassen Ihnen nachstehend unseren  
Antrag und unsere Bemerkungen zukommen.

## **1. Grundsätzliche Einschätzung**

Der Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes für Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz,  
ZWG) im Rahmen der parlamentarischen Initiative «Unnötige und schädliche Beschränkungen  
des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnun-  
gen aufheben» sieht vor, den Spielraum für Besitzerinnen und Besitzer altrechtlicher Wohnungen  
zu vergrössern.

Der Kanton Basel-Stadt ist von dem Gesetz und damit auch von einer allfälligen Gesetzesände-  
rung aktuell nicht direkt betroffen, da der Zweitwohnungsanteil im Kanton Ende 2021 bei 12,7 %  
lag und das Gesetz daher im Kanton Basel-Stadt keine Anwendung findet.

Der Regierungsrat sieht trotzdem Gründe, die gegen eine Aufweichung des Gesetzes sprechen.

Die anvisierte Gesetzesrevision ermöglicht, dass bestehende Wohnfläche abgerissen und bei  
Wiederaufbau vergrössert werden kann, ohne dass eine Nutzungseinschränkung für allfällige  
Zweitwohnungen damit einhergeht. Die so entstehenden zusätzlichen Änderungs- und Erweite-  
rungsmöglichkeiten machen den Abbruch und Wiederaufbau von Wohnungen finanziell lukrativer.  
Neu könnten Zweitwohnungen durch Abbruch und Neubau oder Erweiterung geschaffen werden,  
die als Ferienwohnungen zu einem höheren Mietzins vermietet oder als Zweitwohnung gewinn-  
bringend verkauft werden können.

Damit besteht ein erhöhter Anreiz, die bestehende Gebäudesubstanz abubrechen, neu zu bauen oder zu erweitern, was folglich eine erhöhte Bautätigkeit zur Folge hätte.

Wie bereits im Bericht zur Vernehmlassung erwähnt, schneidet ein Neubau in Bezug auf den Gesamtenergiebedarf bei Erstellung und Betrieb vor allem im Bereich der grauen Energie bedeutend schlechter ab als eine energietechnische Sanierung. Vergleichbares gilt auch für die Treibhausgasemissionen (vor allem die CO<sub>2</sub>-Emissionen). Die Klimafolgen aufgrund eines erhöhten Treibhausgasemissions-Ausstosses würden auch der Klimastrategie des Bundes zuwiderlaufen.

Eine Möglichkeit wäre, eine alternative Gesetzesänderung unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte zu erarbeiten. Eine Umwandlung oder Erweiterung ohne Nutzungsbeschränkung aber unter Vorbehalt der Wiederverwendung der bestehenden Bausubstanz, beispielsweise unter Verwendung der bestehenden Tragstruktur, wäre eine Möglichkeit, Investitionen weniger einzuschränken, dabei aber ökologische Aspekte wie z. B. den Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen zu berücksichtigen.

Wie bereits im Bericht erwähnt und von der Kommissionsminderheit (Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates) beanstandet, verstösst die vorgeschlagene Änderung auch aus Sicht des Regierungsrates gegen das Ziel der Verfassung, die Anzahl der Zweitwohnungen und die von Zweitwohnungen belegten Flächen zu begrenzen und widerspricht damit dem per Abstimmung gestützten Volkswillen. Aus diesem Grund sollte auch die Nutzungsbeschränkung betreffend Zweitwohnungen bestehen bleiben.

## 2. Anträge zu den Änderungsvorschlägen

Aus den oben genannten Gründen lehnt der Regierungsrat die vorliegende Gesetzesänderung ab. Sie widerspricht dem Ziel des Verfassungsartikels, den Zweitwohnungsanteil und deren Flächen zu begrenzen und hätte zusätzlich negative Klimafolgen aufgrund der daraus potenziell resultierenden erhöhten Bautätigkeit.

### Antrag:

Wir beantragen, das Gesetz so stehen zu lassen und nicht gemäss dem Vorentwurf zu ändern.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Malte Ziegler, malte.ziegler@bs.ch, Tel. 061 267 88 45, der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidiatdepartement des Kantons Basel-Stadt gerne zur Verfügung.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Beat Jans  
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE  
Staatsrat SR

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 10 40, F +41 26 305 10 48  
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat  
Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

---

## **PAR COURRIEL**

Office du développement territorial (ARE)  
Dr. Maria Lezzi  
Directrice  
3003 Berne

*Courriel* : [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

*Fribourg, le 31 janvier 2023*

2023-43

### **Consultation : avant-projet de modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires**

Madame la Directrice,

A la suite de la mise en consultation de l'avant-projet de modification de la loi sur les résidences secondaires (LRS), le Conseil d'Etat a l'honneur de vous faire part par la présente de sa prise de position.

Le droit en vigueur prévoit que des logements supplémentaires peuvent être créés, mais dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes (art. 11 al. 2). Les agrandissements de 30 % au maximum des surfaces utiles principales ne sont admis que s'il n'en résulte aucun logement supplémentaire (al. 3). Selon l'initiant et la majorité de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national, les dispositions actuellement en vigueur limitent excessivement l'utilisation des logements anciens et entravent parfois des investissements nécessaires et urgents.

Le projet prévoit de modifier deux points de la loi actuelle : il s'agit d'abord de permettre, en cas de démolition et de reconstruction d'un logement créé selon l'ancien droit, d'augmenter la surface utile principale de 30 % au maximum, de créer des logements et des bâtiments supplémentaires et de reconstruire le logement ailleurs sur le bien-fonds. En outre, lors de l'agrandissement de logements existants, il serait possible de créer des logements supplémentaires pour autant que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface utile principale préexistante.

Le Conseil d'Etat peut comprendre les motivations à l'origine du projet de modification de la LRS, et reconnaît l'intérêt que représente la modification principale étant donné qu'elle permettrait un assouplissement relatif du régime légal actuel à l'intérieur de la zone à bâtir dans les faits, mais aussi de faciliter en pratique l'application de la LRS.

Toutefois, dans la mesure où l'avant-projet permettrait une intervention simultanée sur les deux critères limitatifs inscrits dans la Constitution fédérale (Cst.), nous avons de sérieux doutes sur la constitutionnalité de la modification qui semble dépasser le cadre défini à l'art. 75b Cst.

Par ailleurs, les potentiels effets négatifs, cités au point 4.4 du rapport explicatif, que la mise en œuvre d'un tel assouplissement pourrait avoir sur le prix des logements dits "anciens" érigés avant 2012 ne doivent pas être négligés. Dans ce contexte, nous demandons

- > de prévoir un monitoring de la mise en œuvre de la loi modifiée et de ses conséquences sur le marché immobilier des résidences secondaires ;
- > de reprendre, notamment par respect des principes du fédéralisme et l'autonomie des cantons, la proposition d'alinéa 3b permettant aux cantons de désigner dans le cadre de leur autonomie les communes concernées.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat peut se prononcer en faveur de la modification législative proposée moyennant la prise en compte des problématiques formulées dans sa prise de position.

Nous vous prions de croire, Madame la Directrice, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

**Au nom du Conseil d'Etat :**

Didier Castella, Président



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

*L'original de ce document est établi en version électronique*

**Copies**

—

à la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, pour elle et le Service des constructions et de l'aménagement ;  
à la Chancellerie d'Etat.



# DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrates  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Chur, den 13. Dezember 2022

## Parlamentarische Initiative Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

### VERNEHMLASSUNG

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kommissionsmitglieder

Nach Einsicht in die vorerwähnten Vernehmlassungsunterlagen nimmt die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), bestehend aus den Kantonen Uri, Obwalden, Nidwalden, Glarus, Appenzell-Innerrhoden, Graubünden, Tessin und Wallis, gerne wie folgt Stellung:

#### I. ZUSAMMENFASSUNG

Unsere Konferenz **begrüss**t und **unterstütz**t die gemäss Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Mit dieser Revision wird eine von unserer Konferenz schon seit längerer Zeit kritisierte Auslegung des ZWG korrigiert. Wir **beantragen** deshalb:

- a) Eintreten auf die Vorlage;
- b) durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

Präsident: Regierungsrat Kaspar Becker  
Generalsekretär: lic. iur. Fadri Ramming

---

Hinterm Bach 6, Postfach 539, 7001 Chur  
Tel. 081 250 45 61, Fax 081 252 98 58  
[kontakt@gebirgskantone.ch](mailto:kontakt@gebirgskantone.ch)  
[www.gebirgskantone.ch](http://www.gebirgskantone.ch)

---

## II. BEGRÜNDUNG

1. Laut geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche *erneuert, umgebaut* und *wiederaufgebaut* werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese ohne Nutzungsaufgabe bewilligt werden. Gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche *erweitert* werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
2. Die Gebirgskantone, die in der Erarbeitung des ZWG eng involviert waren, haben – auch unter Konsultation der parlamentarischen Debatte – klar die Meinung vertreten, dass die Erweiterung gemäss Absatz 3 unabhängig der Art der baulichen Massnahme möglich ist. Die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit von altrechtlichen Wohnungen ist Ausfluss der Werthaltigkeit, welche zugestanden wurde. Es soll, kann und darf keinen Unterschied machen, ob es sich um einen Umbau oder einen Wiederaufbau handelt. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte entsprechend möglich sein bei Sanierungen, Erneuerungen, Umbauten, Anbauten und natürlich auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Dies, weil im Ergebnis kein Unterschied besteht, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird. Der Wortlaut von Absatz 3 ist entsprechend auch so ausgestaltet, dass eben nicht an eine bauliche Massnahme angeknüpft wird. Das Bundesgericht hat letztlich aber eine andere, nicht nachvollziehbare Haltung eingenommen (s. dazu nachfolgende Ziffern).
3. Das Bundesgericht hat im Fall «Punt Muragl» (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 vom 8. Mai 2020) befunden, dass die Erweiterungen nach Abs. 3 so zu verstehen seien, dass diese nur bei Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen *ohne* Abbruch und Wiederaufbau zulässig seien. Mit anderen Worten müsse das bestehende Gebäude in der bestehenden Form fortbestehen bzw. erhalten bleiben und könne nur in diesem Rahmen erweitert werden. Wiederaufbau und Erweiterung könnten nicht kumuliert werden. Eine Ausdehnung von Art. 11 Abs. 3 ZWG auf Wiederaufbauten würde Art. 75b Abs. 1 BV widersprechen.
4. Der Entscheid gründet auf einer nicht nachvollziehbaren, möglichst restriktiven Auslegung des ZWG:
  - Unbestrittener Ausgangspunkt bildet sowohl in Art. 11 Abs. 2 als auch in Art. 11 Abs. 3 ZWG die bisher bestehende (vorbestehende) Hauptnutzfläche. Gemäss Abs. 3 soll diese um 30% erweitert werden können, wenn keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
  - Unbestritten ist weiter, dass die Erweiterung gemäss Abs. 3 die Möglichkeit eröffnen soll, die Wohnungen den heutigen Ansprüchen entsprechend auszugestalten.
  - Schwer nachvollziehbar ist hingegen, weshalb ein altrechtliches Gebäude ohne Erweiterung saniert, erneuert, umgebaut, abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, währenddessen dasselbe altrechtliche Gebäude mit einer Erweiterung von 30% der vorbestehenden HNF zwar saniert, erneuert und umgebaut, aber nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, mithin die Erweiterung nur im Rahmen einer Sanierung, Erneuerung oder eines Umbaus unter Belassung des Bestandes der altrechtlichen Baute erfolgen darf. Unverständlich ist dies, weil in Art. 11 Abs. 3 ZWG die «Leitplanken» klar gesetzt sind: *Erstens* ist der Ausgangspunkt mit der vorbestehenden HNF klar messbar gegeben, *zweitens* ist die maximale Erweiterung eindeutig begrenzt (max. 30% der HNF) und *drittens* dürfen auch keine neuen Wohnungen erstellt werden. Es entstehen somit keine neuen Zweitwohnungen.
  - Ausserdem soll gemäss Entscheid 1C\_478/2019 die Erweiterung bei einer Sanierung/Erneuerung oder einem Umbau nicht gegen Art. 75b Abs. 1 BV verstossen, die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau jedoch schon, obwohl das Ergebnis haargenau dasselbe ist. Umso unverständlicher

ist dies auch deshalb, weil die Identität der Baute innerhalb der Bauzone im Rahmen von Art. 11 ZWG keine Rolle spielt (s. Entscheid 1C\_626/2020 E. 4.4.3., wonach der Zweck der Regelung nicht darin bestehe, ihr architektonisches Aussehen zu regeln. Das gemäss Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV für Bauten ausserhalb der Bauzonen geltende Kriterium der Identität der Baute rechtfertigt sich nicht bei Bauten innerhalb der Bauzone, die der Nutzungszone und den einschlägigen Bauvorschriften zu entsprechen haben).

- Die restriktive Auslegung des Bundesgerichtes übersieht, dass die altrechtlichen Bauten oftmals über Jahrzehnte von jeder Generation erweitert, angebaut und umfunktioniert worden sind. Die so entstandene Funktionalität des Gebäudes vermag den heutigen Ansprüchen selten mehr zu genügen (z.B. Barrierefreiheit). Auch sind die Infrastrukturen in der Regel veraltet oder nicht vorhanden (z.B. alte Leitungen, fehlender Lift, schlechte Bausubstanz, fehlende Isolation etc.). Zudem erfüllen die Häuser die Schutzanforderungen nur noch teilweise (z.B. Feuerpolizei). Schliesslich genügen die altrechtlichen Bauten in den seltensten Fällen auch den heutigen Ansprüchen an die Energieeffizienz, die ebenfalls ein Verfassungsziel darstellt. Eine zweckmässige Sanierung unter Belassung des bisherigen Gebäudes ist damit in aller Regel nicht mehr möglich. Am zweckmässigsten und kostengünstigsten sind in solchen Fällen vielmehr der Abbruch mit Wiederaufbau. Auch städtebaulich sind Abbrüche oft auch aus raumplanerischer Sicht zielführender bzw. wünschenswerter als Sanierungen.
  - Die restriktive Auslegung von Art. 11 Abs. 3 ZWG erschwert zudem auch die raumplanerischen Ziele der Verdichtung und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Sollen nämlich auf einer Parzelle unter Ausschöpfung der Nutzungsreserven neben dem Ersatz der altrechtlichen Wohnung auch Erstwohnungen oder Gewerbebauten hinzu gebaut werden (Verdichtung), so steht meist ein Abbruch und Wiederaufbau der Liegenschaft im Fokus. Ist nun die Erweiterung von 30% gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG nur unter Belassung des alten Gebäudes zulässig, erschwert dies die Entwicklung solcher Projekte und der Anreiz für entsprechende Investitionen wird gehemmt.
  - Schliesslich ist es für eine ideale Ausnutzung von Bauparzellen oft nötig, dass eine geringfügige Standortverschiebung der altrechtlichen Wohnung im Rahmen eines Bauprojekts erfolgt, um ergänzend auf der Parzelle im Sinne der Verdichtung neue Erstwohnungen oder Gewerbebauten platzieren zu können. Dies kann in der Regel nur über einen Abbruch und Wiederaufbau der altrechtlichen Bauten erfolgen. Ist beides nicht möglich (Erweiterung und geringfügige Standortverschiebung), werden solche aus Sicht der Verdichtung wünschenswerte Bauprojekte vereitelt.
5. Mit einer solchen Auslegung werden sowohl Investitionen als auch zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes teils verunmöglicht, was raumplanerischen Grundsätzen wie z.B. jenen der Verdichtung oder der besseren Ausnutzung zuwiderläuft. Zudem werden im Vollzug weitere Schwierigkeiten geschaffen, weil die Abgrenzung Umbau/Abbruch oft flussend ist. Und dies, obwohl die Erweiterungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen unbestritten war.
  6. Die vom Bundesgericht vorgenommene Auslegung erscheint aber auch unter einem anderen Licht wenig einleuchtend, ja als geradezu absurd. Wie auch der «Erläuternde Bericht» (EB) der UREK-N zur vorliegenden Revision zutreffend festhält, ist es gemäss geltendem Recht nämlich zulässig, ein altrechtliches Gebäude zuerst zu erweitern, später abzureissen und dann im erweiterten Bestand wiederaufzubauen (EB, S. 13). Dies ergibt keinen Sinn.
  7. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Korrektur des ZWG ausdrücklich. Sie ermöglicht Investitionen und zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes ohne das Ziel der Zweitwohnungsinitiative auszuhöhlen. Die Initiative wollte nämlich den Bau neuer Zweitwohnungen verbieten und mit der vorgeschlagenen Revision des ZWG

können keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Demgegenüber können altrechtliche Bauten zweckmässig und zeitgemäss saniert werden. Im Weiteren wird mit der von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagenen ZWG-Revision den realen Gegebenheiten Rechnung getragen und Rechtssicherheit geschaffen.

8. **Allerdings wird noch eine kleine Änderung von Art. 11 Abs. 4 ZWG beantragt.** Diese Änderung ist unbedingt nötig, um die Absicht des Gesetzgebers zum Durchbruch zu verhelfen bzw. ohne einen Interpretationsspielraum zuzulassen, der allenfalls wieder zu einem Missstand führen könnte. Dies ist zu vermeiden, was mit dem Änderungsantrag bewerkstelligt werden kann.

Es geht darum, dass die Regeln im ZWG bezüglich der Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gilt. Ausserhalb der Bauzone soll die Raumplanungsgesetzgebung gelten. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht (EB, S. 7) sagt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig seien und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten sollte, sondern generell. Entsprechend muss dies aber auch Niederschlag im Gesetz finden. Wir **beantragen** somit, Art. 11 Abs. 4 des vorliegenden Entwurfs wie folgt zu ändern:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

9. Die von der Kommissionsminderheit vorgeschlagenen Alternativen lehnen wir hingegen entschieden ab. Die vorgeschlagene Verfassungsänderung (EB, S. 13) ist überzogen und unnötig, weil sich das Anliegen der Revision auch innerhalb der geltenden Verfassungsbestimmung umsetzen lässt. Der Minderheitsantrag für einen Abs. 3<sup>bis</sup> im Art. 11 ZWG zielt darauf ab, dass die Kantone nochmals gesetzgeberisch tätig werden müssen, um den heutigen Missstand, der einzig durch einen nicht nachvollziehbaren, äusserst restriktiven Bundesgerichtsentscheid entstanden ist, zu beheben. Das ist unnötig und bürokratisch, zumal es – wie oben erläutert – keinen vernünftigen Grund gibt, in einer Gemeinde die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau zu verbieten und in einer anderen Gemeinde dies zuzulassen. Ohnehin können die Kantone (und auch die Gemeinden) restriktiver sein als das ZWG.

### III. SCHLUSSFOLGERUNG UND ANTRAG

Aus vorerwähnten Gründen **beantragen** wir das Eintreten auf die Vorlage sowie eine durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*



---

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**REGIERUNGSKONFERENZ DER GEBIRGSKANTONE**

Der Präsident:

Kaspar Becker, Regierungsrat

Der Generalsekretär:

Fadri Ramming

**Regierungsrat**  
Rathaus  
8750 Glarus

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

Glarus, 17. Januar 2023

**Vernehmlassung i. S. 20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates gab uns in eingangs genannter Angelegenheit die Möglichkeit zur Stellungnahme. Dafür danken wir und teilen Ihnen mit, dass wir uns der Stellungnahme der Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK) anschliessen (s. Beilage)

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

**Für den Regierungsrat**



Benjamin Mühlemann  
Landammann



Hansjörg Dürst  
Ratsschreiber

Beilage:

- Stellungnahme RKGK vom 13. Dezember 2022



## DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrates  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Chur, den 13. Dezember 2022

### Parlamentarische Initiative Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

## VERNEHMLASSUNG

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kommissionsmitglieder

Nach Einsicht in die vorerwähnten Vernehmlassungsunterlagen nimmt die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), bestehend aus den Kantonen Uri, Obwalden, Nidwalden, Glarus, Appenzell-Innerrhoden, Graubünden, Tessin und Wallis, gerne wie folgt Stellung:

### I. ZUSAMMENFASSUNG

Unsere Konferenz **begrüss**t und **unterstütz**t die gemäss Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Mit dieser Revision wird eine von unserer Konferenz schon seit längerer Zeit kritisierte Auslegung des ZWG korrigiert. Wir **beantragen** deshalb:

- a) Eintreten auf die Vorlage;
- b) durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

Präsident: Regierungsrat Kaspar Becker  
Generalsekretär: lic. iur. Fadri Ramming

Hinterm Bach 6, Postfach 539, 7001 Chur  
Tel. 081 250 45 61, Fax 081 252 98 58  
[kontakt@gebirgskantone.ch](mailto:kontakt@gebirgskantone.ch)  
[www.gebirgskantone.ch](http://www.gebirgskantone.ch)



## II. BEGRÜNDUNG

1. Laut geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche *erneuert, umgebaut* und *wiederaufgebaut* werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese ohne Nutzungsaufgabe bewilligt werden. Gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche *erweitert* werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
2. Die Gebirgskantone, die in der Erarbeitung des ZWG eng involviert waren, haben – auch unter Konsultation der parlamentarischen Debatte – klar die Meinung vertreten, dass die Erweiterung gemäss Absatz 3 unabhängig der Art der baulichen Massnahme möglich ist. Die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit von altrechtlichen Wohnungen ist Ausfluss der Werthaltigkeit, welche zugestanden wurde. Es soll, kann und darf keinen Unterschied machen, ob es sich um einen Umbau oder einen Wiederaufbau handelt. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte entsprechend möglich sein bei Sanierungen, Erneuerungen, Umbauten, Anbauten und natürlich auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Dies, weil im Ergebnis kein Unterschied besteht, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird. Der Wortlaut von Absatz 3 ist entsprechend auch so ausgestaltet, dass eben nicht an eine bauliche Massnahme angeknüpft wird. Das Bundesgericht hat letztlich aber eine andere, nicht nachvollziehbare Haltung eingenommen (s. dazu nachfolgende Ziffern).
3. Das Bundesgericht hat im Fall «Punt Muragl» (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 vom 8. Mai 2020) befunden, dass die Erweiterungen nach Abs. 3 so zu verstehen seien, dass diese nur bei Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen *ohne* Abbruch und Wiederaufbau zulässig seien. Mit anderen Worten müsse das bestehende Gebäude in der bestehenden Form fortbestehen bzw. erhalten bleiben und könne nur in diesem Rahmen erweitert werden. Wiederaufbau und Erweiterung könnten nicht kumuliert werden. Eine Ausdehnung von Art. 11 Abs. 3 ZWG auf Wiederaufbauten würde Art. 75b Abs. 1 BV widersprechen.
4. Der Entscheid gründet auf einer nicht nachvollziehbaren, möglichst restriktiven Auslegung des ZWG:
  - Unbestrittener Ausgangspunkt bildet sowohl in Art. 11 Abs. 2 als auch in Art. 11 Abs. 3 ZWG die bisher bestehende (vorbestehende) Hauptnutzfläche. Gemäss Abs. 3 soll diese um 30% erweitert werden können, wenn keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
  - Unbestritten ist weiter, dass die Erweiterung gemäss Abs. 3 die Möglichkeit eröffnen soll, die Wohnungen den heutigen Ansprüchen entsprechend auszugestalten.
  - Schwer nachvollziehbar ist hingegen, weshalb ein altrechtliches Gebäude ohne Erweiterung saniert, erneuert, umgebaut, abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, währenddessen dasselbe altrechtliche Gebäude mit einer Erweiterung von 30% der vorbestehenden HNF zwar saniert, erneuert und umgebaut, aber nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, mithin die Erweiterung nur im Rahmen einer Sanierung, Erneuerung oder eines Umbaus unter Belassung des Bestandes der altrechtlichen Baute erfolgen darf. Unverständlich ist dies, weil in Art. 11 Abs. 3 ZWG die «Leitplanken» klar gesetzt sind: *Erstens* ist der Ausgangspunkt mit der vorbestehenden HNF klar messbar gegeben, *zweitens* ist die maximale Erweiterung eindeutig begrenzt (max. 30% der HNF) und *drittens* dürfen auch keine neuen Wohnungen erstellt werden. Es entstehen somit keine neuen Zweitwohnungen.
  - Ausserdem soll gemäss Entscheid 1C\_478/2019 die Erweiterung bei einer Sanierung/Erneuerung oder einem Umbau nicht gegen Art. 75b Abs. 1 BV verstossen, die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau jedoch schon, obwohl das Ergebnis haargenau dasselbe ist. Umso unverständlicher



- ist dies auch deshalb, weil die Identität der Baute innerhalb der Bauzone im Rahmen von Art. 11 ZWG keine Rolle spielt (s. Entscheid 1C\_626/2020 E. 4.4.3., wonach der Zweck der Regelung nicht darin bestehe, ihr architektonisches Aussehen zu regeln. Das gemäss Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV für Bauten ausserhalb der Bauzonen geltende Kriterium der Identität der Baute rechtfertigt sich nicht bei Bauten innerhalb der Bauzone, die der Nutzungszone und den einschlägigen Bauvorschriften zu entsprechen haben).
- Die restriktive Auslegung des Bundesgerichtes übersieht, dass die altrechtlichen Bauten oftmals über Jahrzehnte von jeder Generation erweitert, angebaut und umfunktioniert worden sind. Die so entstandene Funktionalität des Gebäudes vermag den heutigen Ansprüchen selten mehr zu genügen (z.B. Barrierefreiheit). Auch sind die Infrastrukturen in der Regel veraltet oder nicht vorhanden (z.B. alte Leitungen, fehlender Lift, schlechte Bausubstanz, fehlende Isolation etc.). Zudem erfüllen die Häuser die Schutzanforderungen nur noch teilweise (z.B. Feuerpolizei). Schliesslich genügen die altrechtlichen Bauten in den seltensten Fällen auch den heutigen Ansprüchen an die Energieeffizienz, die ebenfalls ein Verfassungsziel darstellt. Eine zweckmässige Sanierung unter Belassung des bisherigen Gebäudes ist damit in aller Regel nicht mehr möglich. Am zweckmässigsten und kostengünstigsten sind in solchen Fällen vielmehr der Abbruch mit Wiederaufbau. Auch städtebaulich sind Abbrüche oft auch aus raumplanerischer Sicht zielführender bzw. wünschenswerter als Sanierungen.
  - Die restriktive Auslegung von Art. 11 Abs. 3 ZWG erschwert zudem auch die raumplanerischen Ziele der Verdichtung und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Sollen nämlich auf einer Parzelle unter Ausschöpfung der Nutzungsreserven neben dem Ersatz der altrechtlichen Wohnung auch Erstwohnungen oder Gewerbebauten hinzu gebaut werden (Verdichtung), so steht meist ein Abbruch und Wiederaufbau der Liegenschaft im Fokus. Ist nun die Erweiterung von 30% gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG nur unter Belassung des alten Gebäudes zulässig, erschwert dies die Entwicklung solcher Projekte und der Anreiz für entsprechende Investitionen wird gehemmt.
  - Schliesslich ist es für eine ideale Ausnutzung von Bauparzellen oft nötig, dass eine geringfügige Standortverschiebung der altrechtlichen Wohnung im Rahmen eines Bauprojekts erfolgt, um ergänzend auf der Parzelle im Sinne der Verdichtung neue Erstwohnungen oder Gewerbebauten platzieren zu können. Dies kann in der Regel nur über einen Abbruch und Wiederaufbau der altrechtlichen Bauten erfolgen. Ist beides nicht möglich (Erweiterung und geringfügige Standortverschiebung), werden solche aus Sicht der Verdichtung wünschenswerte Bauprojekte vereitelt.
5. Mit einer solchen Auslegung werden sowohl Investitionen als auch zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes teils verunmöglicht, was raumplanerischen Grundsätzen wie z.B. jenen der Verdichtung oder der besseren Ausnutzung zuwiderläuft. Zudem werden im Vollzug weitere Schwierigkeiten geschaffen, weil die Abgrenzung Umbau/Abbruch oft fließend ist. Und dies, obwohl die Erweiterungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen unbestritten war.
  6. Die vom Bundesgericht vorgenommene Auslegung erscheint aber auch unter einem anderen Licht wenig einleuchtend, ja als geradezu absurd. Wie auch der «Erläuternde Bericht» (EB) der UREK-N zur vorliegenden Revision zutreffend festhält, ist es gemäss geltendem Recht nämlich zulässig, ein altrechtliches Gebäude zuerst zu erweitern, später abzureissen und dann im erweiterten Bestand wiederaufzubauen (EB, S. 13). Dies ergibt keinen Sinn.
  7. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die von der Kommissionmehrheit vorgeschlagene Korrektur des ZWG ausdrücklich. Sie ermöglicht Investitionen und zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes ohne das Ziel der Zweitwohnungsinitiative auszuhöhlen. Die Initiative wollte nämlich den Bau neuer Zweitwohnungen verbieten und mit der vorgeschlagenen Revision des ZWG

können keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Demgegenüber können altrechtliche Bauten zweckmässig und zeitgemäss saniert werden. Im Weiteren wird mit der von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagenen ZWG-Revision den realen Gegebenheiten Rechnung getragen und Rechtssicherheit geschaffen.

8. **Allerdings wird noch eine kleine Änderung von Art. 11 Abs. 4 ZWG beantragt.** Diese Änderung ist unbedingt nötig, um die Absicht des Gesetzgebers zum Durchbruch zu verhelfen bzw. ohne einen Interpretationsspielraum zuzulassen, der allenfalls wieder zu einem Missstand führen könnte. Dies ist zu vermeiden, was mit dem Änderungsantrag bewerkstelligt werden kann.

Es geht darum, dass die Regeln im ZWG bezüglich der Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gilt. Ausserhalb der Bauzone soll die Raumplanungsgesetzgebung gelten. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht (EB, S. 7) sagt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig seien und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten solle, sondern generell. Entsprechend muss dies aber auch Niederschlag im Gesetz finden. Wir **beantragen** somit, Art. 11 Abs. 4 des vorliegenden Entwurfs wie folgt zu ändern:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

9. Die von der Kommissionsminderheit vorgeschlagenen Alternativen lehnen wir hingegen entschieden ab. Die vorgeschlagene Verfassungsänderung (EB, S. 13) ist überzogen und unnötig, weil sich das Anliegen der Revision auch innerhalb der geltenden Verfassungsbestimmung umsetzen lässt. Der Minderheitsantrag für einen Abs. 3<sup>bis</sup> im Art. 11 ZWG zielt darauf ab, dass die Kantone nochmals gesetzgeberisch tätig werden müssen, um den heutigen Missstand, der einzig durch einen nicht nachvollziehbaren, äusserst restriktiven Bundesgerichtsentscheid entstanden ist, zu beheben. Das ist unnötig und bürokratisch, zumal es – wie oben erläutert – keinen vernünftigen Grund gibt, in einer Gemeinde die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau zu verbieten und in einer anderen Gemeinde dies zuzulassen. Ohnehin können die Kantone (und auch die Gemeinden) restriktiver sein als das ZWG.

### III. SCHLUSSFOLGERUNG UND ANTRAG

Aus vorerwähnten Gründen **beantragen** wir das Eintreten auf die Vorlage sowie eine durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*



---

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**REGIERUNGSKONFERENZ DER GEBIRGSKANTONE**

Der Präsident:

Der Generalsekretär:

Kaspar Becker, Regierungsrat

Fadri Ramming



Sitzung vom

7. Februar 2023

Mitgeteilt den

8. Februar 2023

Protokoll Nr.

94/2023

Nationalrat  
Kommission für Umwelt,  
Raumplanung und Energie  
3003 Bern

per E-Mail an:

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

**Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG)  
in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben  
- Parlamentarische Initiative (20.456 n Pa. Iv. Candinas)**

**Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 3. November 2022 in erwähnter Sache und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der Kanton Graubünden schliesst sich vollumfänglich der Stellungnahme der Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK) vom 13. Dezember 2022 an.

Erlauben Sie uns folgenden ergänzenden Hinweis. Im erläuternden Bericht steht, dass eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich sei. Weiter wird ausgeführt, dass die Möglichkeit, beim Neuaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine geringfügige Standortverschiebung vorzunehmen, schon nach geltendem Recht bestehe, ohne dass dies im Gesetzestext ausdrücklich gesagt werde; diese Möglichkeit solle weiterhin erhalten bleiben.

Entsprechend findet die Thematik betreffend Standortverschiebung keinen Niederschlag im Gesetz.

Es bleibt festzuhalten, dass wir davon ausgehen, dass "geringfügig" mindestens eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bedeutet. Es ist aber zu befürchten, dass das Bundesgericht "geringfügig" anders und viel restriktiver auslegt. Wichtig ist jedoch, dass bei Abbruch und Wiederaufbau eine angemessene Standortverschiebung möglich bleibt. Ist z. B. die Parzelle sehr klein, und es muss aufgrund des Projekts auf die Nachbarparzelle ausgewichen werden, die Standortverschiebung bewegt sich aber im Rahmen, d. h. beispielsweise auf wenige Dutzend Meter, so muss das möglich sein. Entscheidend ist, dass Ermessensspielraum besteht und gute Lösungen realisiert werden können. Ebenfalls ist entscheidend, dass keine Missbräuche betrieben werden, nämlich dass beispielsweise die Ersatzbaute von einer Ecke des Quartiers in die andere Ecke transferiert würde. Auf jeden Fall ist essentiell, dass der gesetzgeberische Wille zum Ausdruck gebracht wird, woran sich auch das Bundesgericht halten muss.

Wir beantragen deshalb: eine angemessene Standortverschiebung, die je nach Einzelfall unterschiedlich sein kann, muss erlaubt sein, wobei im Grundsatz von derselben Parzelle auszugehen ist. Bei kleinen Parzellen und allenfalls Gesamtüberbauungen wäre jedoch eine absolute, starre Regel wie etwa die Parzellengrenze in gewissen Einzelfällen möglicherweise hinderlich. Dies ist zum Ausdruck zu bringen.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unseres Anliegens.

Freundliche Grüsse

Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Peter Peyer

Daniel Spadin



# DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrates  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Chur, den 13. Dezember 2022

## Parlamentarische Initiative Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

### VERNEHMLASSUNG

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kommissionsmitglieder

Nach Einsicht in die vorerwähnten Vernehmlassungsunterlagen nimmt die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), bestehend aus den Kantonen Uri, Obwalden, Nidwalden, Glarus, Appenzell-Innerrhoden, Graubünden, Tessin und Wallis, gerne wie folgt Stellung:

#### I. ZUSAMMENFASSUNG

Unsere Konferenz **begrüss**t und **unterstütz**t die gemäss Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Mit dieser Revision wird eine von unserer Konferenz schon seit längerer Zeit kritisierte Auslegung des ZWG korrigiert. Wir **beantragen** deshalb:

- a) Eintreten auf die Vorlage;
- b) durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

Präsident: Regierungsrat Kaspar Becker  
Generalsekretär: lic. iur. Fadri Ramming

---

Hinterm Bach 6, Postfach 539, 7001 Chur  
Tel. 081 250 45 61, Fax 081 252 98 58  
[kontakt@gebirgskantone.ch](mailto:kontakt@gebirgskantone.ch)  
[www.gebirgskantone.ch](http://www.gebirgskantone.ch)

---

## II. BEGRÜNDUNG

1. Laut geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche *erneuert, umgebaut* und *wiederaufgebaut* werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese ohne Nutzungsaufgabe bewilligt werden. Gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche *erweitert* werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
2. Die Gebirgskantone, die in der Erarbeitung des ZWG eng involviert waren, haben – auch unter Konsultation der parlamentarischen Debatte – klar die Meinung vertreten, dass die Erweiterung gemäss Absatz 3 unabhängig der Art der baulichen Massnahme möglich ist. Die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit von altrechtlichen Wohnungen ist Ausfluss der Werthaltigkeit, welche zugestanden wurde. Es soll, kann und darf keinen Unterschied machen, ob es sich um einen Umbau oder einen Wiederaufbau handelt. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte entsprechend möglich sein bei Sanierungen, Erneuerungen, Umbauten, Anbauten und natürlich auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Dies, weil im Ergebnis kein Unterschied besteht, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird. Der Wortlaut von Absatz 3 ist entsprechend auch so ausgestaltet, dass eben nicht an eine bauliche Massnahme angeknüpft wird. Das Bundesgericht hat letztlich aber eine andere, nicht nachvollziehbare Haltung eingenommen (s. dazu nachfolgende Ziffern).
3. Das Bundesgericht hat im Fall «Punt Muragl» (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 vom 8. Mai 2020) befunden, dass die Erweiterungen nach Abs. 3 so zu verstehen seien, dass diese nur bei Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen *ohne* Abbruch und Wiederaufbau zulässig seien. Mit anderen Worten müsse das bestehende Gebäude in der bestehenden Form fortbestehen bzw. erhalten bleiben und könne nur in diesem Rahmen erweitert werden. Wiederaufbau und Erweiterung könnten nicht kumuliert werden. Eine Ausdehnung von Art. 11 Abs. 3 ZWG auf Wiederaufbauten würde Art. 75b Abs. 1 BV widersprechen.
4. Der Entscheid gründet auf einer nicht nachvollziehbaren, möglichst restriktiven Auslegung des ZWG:
  - Unbestrittener Ausgangspunkt bildet sowohl in Art. 11 Abs. 2 als auch in Art. 11 Abs. 3 ZWG die bisher bestehende (vorbestehende) Hauptnutzfläche. Gemäss Abs. 3 soll diese um 30% erweitert werden können, wenn keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
  - Unbestritten ist weiter, dass die Erweiterung gemäss Abs. 3 die Möglichkeit eröffnen soll, die Wohnungen den heutigen Ansprüchen entsprechend auszugestalten.
  - Schwer nachvollziehbar ist hingegen, weshalb ein altrechtliches Gebäude ohne Erweiterung saniert, erneuert, umgebaut, abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, währenddessen dasselbe altrechtliche Gebäude mit einer Erweiterung von 30% der vorbestehenden HNF zwar saniert, erneuert und umgebaut, aber nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, mithin die Erweiterung nur im Rahmen einer Sanierung, Erneuerung oder eines Umbaus unter Belassung des Bestandes der altrechtlichen Baute erfolgen darf. Unverständlich ist dies, weil in Art. 11 Abs. 3 ZWG die «Leitplanken» klar gesetzt sind: *Erstens* ist der Ausgangspunkt mit der vorbestehenden HNF klar messbar gegeben, *zweitens* ist die maximale Erweiterung eindeutig begrenzt (max. 30% der HNF) und *drittens* dürfen auch keine neuen Wohnungen erstellt werden. Es entstehen somit keine neuen Zweitwohnungen.
  - Ausserdem soll gemäss Entscheid 1C\_478/2019 die Erweiterung bei einer Sanierung/Erneuerung oder einem Umbau nicht gegen Art. 75b Abs. 1 BV verstossen, die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau jedoch schon, obwohl das Ergebnis haargenau dasselbe ist. Umso unverständlicher

ist dies auch deshalb, weil die Identität der Baute innerhalb der Bauzone im Rahmen von Art. 11 ZWG keine Rolle spielt (s. Entscheid 1C\_626/2020 E. 4.4.3., wonach der Zweck der Regelung nicht darin bestehe, ihr architektonisches Aussehen zu regeln. Das gemäss Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV für Bauten ausserhalb der Bauzonen geltende Kriterium der Identität der Baute rechtfertigt sich nicht bei Bauten innerhalb der Bauzone, die der Nutzungszone und den einschlägigen Bauvorschriften zu entsprechen haben).

- Die restriktive Auslegung des Bundesgerichtes übersieht, dass die altrechtlichen Bauten oftmals über Jahrzehnte von jeder Generation erweitert, angebaut und umfunktioniert worden sind. Die so entstandene Funktionalität des Gebäudes vermag den heutigen Ansprüchen selten mehr zu genügen (z.B. Barrierefreiheit). Auch sind die Infrastrukturen in der Regel veraltet oder nicht vorhanden (z.B. alte Leitungen, fehlender Lift, schlechte Bausubstanz, fehlende Isolation etc.). Zudem erfüllen die Häuser die Schutzanforderungen nur noch teilweise (z.B. Feuerpolizei). Schliesslich genügen die altrechtlichen Bauten in den seltensten Fällen auch den heutigen Ansprüchen an die Energieeffizienz, die ebenfalls ein Verfassungsziel darstellt. Eine zweckmässige Sanierung unter Belassung des bisherigen Gebäudes ist damit in aller Regel nicht mehr möglich. Am zweckmässigsten und kostengünstigsten sind in solchen Fällen vielmehr der Abbruch mit Wiederaufbau. Auch städtebaulich sind Abbrüche oft auch aus raumplanerischer Sicht zielführender bzw. wünschenswerter als Sanierungen.
  - Die restriktive Auslegung von Art. 11 Abs. 3 ZWG erschwert zudem auch die raumplanerischen Ziele der Verdichtung und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Sollen nämlich auf einer Parzelle unter Ausschöpfung der Nutzungsreserven neben dem Ersatz der altrechtlichen Wohnung auch Erstwohnungen oder Gewerbebauten hinzu gebaut werden (Verdichtung), so steht meist ein Abbruch und Wiederaufbau der Liegenschaft im Fokus. Ist nun die Erweiterung von 30% gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG nur unter Belassung des alten Gebäudes zulässig, erschwert dies die Entwicklung solcher Projekte und der Anreiz für entsprechende Investitionen wird gehemmt.
  - Schliesslich ist es für eine ideale Ausnutzung von Bauparzellen oft nötig, dass eine geringfügige Standortverschiebung der altrechtlichen Wohnung im Rahmen eines Bauprojekts erfolgt, um ergänzend auf der Parzelle im Sinne der Verdichtung neue Erstwohnungen oder Gewerbebauten platzieren zu können. Dies kann in der Regel nur über einen Abbruch und Wiederaufbau der altrechtlichen Bauten erfolgen. Ist beides nicht möglich (Erweiterung und geringfügige Standortverschiebung), werden solche aus Sicht der Verdichtung wünschenswerte Bauprojekte vereitelt.
5. Mit einer solchen Auslegung werden sowohl Investitionen als auch zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes teils verunmöglicht, was raumplanerischen Grundsätzen wie z.B. jenen der Verdichtung oder der besseren Ausnutzung zuwiderläuft. Zudem werden im Vollzug weitere Schwierigkeiten geschaffen, weil die Abgrenzung Umbau/Abbruch oft flussend ist. Und dies, obwohl die Erweiterungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen unbestritten war.
  6. Die vom Bundesgericht vorgenommene Auslegung erscheint aber auch unter einem anderen Licht wenig einleuchtend, ja als geradezu absurd. Wie auch der «Erläuternde Bericht» (EB) der UREK-N zur vorliegenden Revision zutreffend festhält, ist es gemäss geltendem Recht nämlich zulässig, ein altrechtliches Gebäude zuerst zu erweitern, später abzureissen und dann im erweiterten Bestand wiederaufzubauen (EB, S. 13). Dies ergibt keinen Sinn.
  7. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Korrektur des ZWG ausdrücklich. Sie ermöglicht Investitionen und zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes ohne das Ziel der Zweitwohnungsinitiative auszuhöhlen. Die Initiative wollte nämlich den Bau neuer Zweitwohnungen verbieten und mit der vorgeschlagenen Revision des ZWG

können keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Demgegenüber können altrechtliche Bauten zweckmässig und zeitgemäss saniert werden. Im Weiteren wird mit der von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagenen ZWG-Revision den realen Gegebenheiten Rechnung getragen und Rechtssicherheit geschaffen.

8. **Allerdings wird noch eine kleine Änderung von Art. 11 Abs. 4 ZWG beantragt.** Diese Änderung ist unbedingt nötig, um die Absicht des Gesetzgebers zum Durchbruch zu verhelfen bzw. ohne einen Interpretationsspielraum zuzulassen, der allenfalls wieder zu einem Missstand führen könnte. Dies ist zu vermeiden, was mit dem Änderungsantrag bewerkstelligt werden kann.

Es geht darum, dass die Regeln im ZWG bezüglich der Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gilt. Ausserhalb der Bauzone soll die Raumplanungsgesetzgebung gelten. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht (EB, S. 7) sagt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig seien und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten sollte, sondern generell. Entsprechend muss dies aber auch Niederschlag im Gesetz finden. Wir **beantragen** somit, Art. 11 Abs. 4 des vorliegenden Entwurfs wie folgt zu ändern:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

9. Die von der Kommissionsminderheit vorgeschlagenen Alternativen lehnen wir hingegen entschieden ab. Die vorgeschlagene Verfassungsänderung (EB, S. 13) ist überzogen und unnötig, weil sich das Anliegen der Revision auch innerhalb der geltenden Verfassungsbestimmung umsetzen lässt. Der Minderheitsantrag für einen Abs. 3<sup>bis</sup> im Art. 11 ZWG zielt darauf ab, dass die Kantone nochmals gesetzgeberisch tätig werden müssen, um den heutigen Missstand, der einzig durch einen nicht nachvollziehbaren, äusserst restriktiven Bundesgerichtsentscheid entstanden ist, zu beheben. Das ist unnötig und bürokratisch, zumal es – wie oben erläutert – keinen vernünftigen Grund gibt, in einer Gemeinde die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau zu verbieten und in einer anderen Gemeinde dies zuzulassen. Ohnehin können die Kantone (und auch die Gemeinden) restriktiver sein als das ZWG.

### III. SCHLUSSFOLGERUNG UND ANTRAG

Aus vorerwähnten Gründen **beantragen** wir das Eintreten auf die Vorlage sowie eine durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*



Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**REGIERUNGSKONFERENZ DER GEBIRGSKANTONE**

Der Präsident:

Kaspar Becker, Regierungsrat

Der Generalsekretär:

Fadri Ramming



# DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrates  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Chur, den 13. Dezember 2022

## Parlamentarische Initiative Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

### VERNEHMLASSUNG

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kommissionsmitglieder

Nach Einsicht in die vorerwähnten Vernehmlassungsunterlagen nimmt die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), bestehend aus den Kantonen Uri, Obwalden, Nidwalden, Glarus, Appenzell-Innerrhoden, Graubünden, Tessin und Wallis, gerne wie folgt Stellung:

#### I. ZUSAMMENFASSUNG

Unsere Konferenz **begrüss**t und **unterstütz**t die gemäss Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Mit dieser Revision wird eine von unserer Konferenz schon seit längerer Zeit kritisierte Auslegung des ZWG korrigiert. Wir **beantragen** deshalb:

- a) Eintreten auf die Vorlage;
- b) durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

Präsident: Regierungsrat Kaspar Becker  
Generalsekretär: lic. iur. Fadri Ramming

---

Hinterm Bach 6, Postfach 539, 7001 Chur  
Tel. 081 250 45 61, Fax 081 252 98 58  
[kontakt@gebirgskantone.ch](mailto:kontakt@gebirgskantone.ch)  
[www.gebirgskantone.ch](http://www.gebirgskantone.ch)

---

## II. BEGRÜNDUNG

1. Laut geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche *erneuert, umgebaut* und *wiederaufgebaut* werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese ohne Nutzungsaufgabe bewilligt werden. Gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche *erweitert* werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
2. Die Gebirgskantone, die in der Erarbeitung des ZWG eng involviert waren, haben – auch unter Konsultation der parlamentarischen Debatte – klar die Meinung vertreten, dass die Erweiterung gemäss Absatz 3 unabhängig der Art der baulichen Massnahme möglich ist. Die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit von altrechtlichen Wohnungen ist Ausfluss der Werthaltigkeit, welche zugestanden wurde. Es soll, kann und darf keinen Unterschied machen, ob es sich um einen Umbau oder einen Wiederaufbau handelt. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte entsprechend möglich sein bei Sanierungen, Erneuerungen, Umbauten, Anbauten und natürlich auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Dies, weil im Ergebnis kein Unterschied besteht, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird. Der Wortlaut von Absatz 3 ist entsprechend auch so ausgestaltet, dass eben nicht an eine bauliche Massnahme angeknüpft wird. Das Bundesgericht hat letztlich aber eine andere, nicht nachvollziehbare Haltung eingenommen (s. dazu nachfolgende Ziffern).
3. Das Bundesgericht hat im Fall «Punt Muragl» (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 vom 8. Mai 2020) befunden, dass die Erweiterungen nach Abs. 3 so zu verstehen seien, dass diese nur bei Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen *ohne* Abbruch und Wiederaufbau zulässig seien. Mit anderen Worten müsse das bestehende Gebäude in der bestehenden Form fortbestehen bzw. erhalten bleiben und könne nur in diesem Rahmen erweitert werden. Wiederaufbau und Erweiterung könnten nicht kumuliert werden. Eine Ausdehnung von Art. 11 Abs. 3 ZWG auf Wiederaufbauten würde Art. 75b Abs. 1 BV widersprechen.
4. Der Entscheid gründet auf einer nicht nachvollziehbaren, möglichst restriktiven Auslegung des ZWG:
  - Unbestrittener Ausgangspunkt bildet sowohl in Art. 11 Abs. 2 als auch in Art. 11 Abs. 3 ZWG die bisher bestehende (vorbestehende) Hauptnutzfläche. Gemäss Abs. 3 soll diese um 30% erweitert werden können, wenn keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
  - Unbestritten ist weiter, dass die Erweiterung gemäss Abs. 3 die Möglichkeit eröffnen soll, die Wohnungen den heutigen Ansprüchen entsprechend auszugestalten.
  - Schwer nachvollziehbar ist hingegen, weshalb ein altrechtliches Gebäude ohne Erweiterung saniert, erneuert, umgebaut, abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, währenddessen dasselbe altrechtliche Gebäude mit einer Erweiterung von 30% der vorbestehenden HNF zwar saniert, erneuert und umgebaut, aber nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, mithin die Erweiterung nur im Rahmen einer Sanierung, Erneuerung oder eines Umbaus unter Belassung des Bestandes der altrechtlichen Baute erfolgen darf. Unverständlich ist dies, weil in Art. 11 Abs. 3 ZWG die «Leitplanken» klar gesetzt sind: *Erstens* ist der Ausgangspunkt mit der vorbestehenden HNF klar messbar gegeben, *zweitens* ist die maximale Erweiterung eindeutig begrenzt (max. 30% der HNF) und *drittens* dürfen auch keine neuen Wohnungen erstellt werden. Es entstehen somit keine neuen Zweitwohnungen.
  - Ausserdem soll gemäss Entscheid 1C\_478/2019 die Erweiterung bei einer Sanierung/Erneuerung oder einem Umbau nicht gegen Art. 75b Abs. 1 BV verstossen, die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau jedoch schon, obwohl das Ergebnis haargenau dasselbe ist. Umso unverständlicher

ist dies auch deshalb, weil die Identität der Baute innerhalb der Bauzone im Rahmen von Art. 11 ZWG keine Rolle spielt (s. Entscheid 1C\_626/2020 E. 4.4.3., wonach der Zweck der Regelung nicht darin bestehe, ihr architektonisches Aussehen zu regeln. Das gemäss Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV für Bauten ausserhalb der Bauzonen geltende Kriterium der Identität der Baute rechtfertigt sich nicht bei Bauten innerhalb der Bauzone, die der Nutzungszone und den einschlägigen Bauvorschriften zu entsprechen haben).

- Die restriktive Auslegung des Bundesgerichtes übersieht, dass die altrechtlichen Bauten oftmals über Jahrzehnte von jeder Generation erweitert, angebaut und umfunktioniert worden sind. Die so entstandene Funktionalität des Gebäudes vermag den heutigen Ansprüchen selten mehr zu genügen (z.B. Barrierefreiheit). Auch sind die Infrastrukturen in der Regel veraltet oder nicht vorhanden (z.B. alte Leitungen, fehlender Lift, schlechte Bausubstanz, fehlende Isolation etc.). Zudem erfüllen die Häuser die Schutzanforderungen nur noch teilweise (z.B. Feuerpolizei). Schliesslich genügen die altrechtlichen Bauten in den seltensten Fällen auch den heutigen Ansprüchen an die Energieeffizienz, die ebenfalls ein Verfassungsziel darstellt. Eine zweckmässige Sanierung unter Belassung des bisherigen Gebäudes ist damit in aller Regel nicht mehr möglich. Am zweckmässigsten und kostengünstigsten sind in solchen Fällen vielmehr der Abbruch mit Wiederaufbau. Auch städtebaulich sind Abbrüche oft auch aus raumplanerischer Sicht zielführender bzw. wünschenswerter als Sanierungen.
  - Die restriktive Auslegung von Art. 11 Abs. 3 ZWG erschwert zudem auch die raumplanerischen Ziele der Verdichtung und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Sollen nämlich auf einer Parzelle unter Ausschöpfung der Nutzungsreserven neben dem Ersatz der altrechtlichen Wohnung auch Erstwohnungen oder Gewerbebauten hinzu gebaut werden (Verdichtung), so steht meist ein Abbruch und Wiederaufbau der Liegenschaft im Fokus. Ist nun die Erweiterung von 30% gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG nur unter Belassung des alten Gebäudes zulässig, erschwert dies die Entwicklung solcher Projekte und der Anreiz für entsprechende Investitionen wird gehemmt.
  - Schliesslich ist es für eine ideale Ausnutzung von Bauparzellen oft nötig, dass eine geringfügige Standortverschiebung der altrechtlichen Wohnung im Rahmen eines Bauprojekts erfolgt, um ergänzend auf der Parzelle im Sinne der Verdichtung neue Erstwohnungen oder Gewerbebauten platzieren zu können. Dies kann in der Regel nur über einen Abbruch und Wiederaufbau der altrechtlichen Bauten erfolgen. Ist beides nicht möglich (Erweiterung und geringfügige Standortverschiebung), werden solche aus Sicht der Verdichtung wünschenswerte Bauprojekte vereitelt.
5. Mit einer solchen Auslegung werden sowohl Investitionen als auch zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes teils verunmöglicht, was raumplanerischen Grundsätzen wie z.B. jenen der Verdichtung oder der besseren Ausnutzung zuwiderläuft. Zudem werden im Vollzug weitere Schwierigkeiten geschaffen, weil die Abgrenzung Umbau/Abbruch oft fließend ist. Und dies, obwohl die Erweiterungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen unbestritten war.
  6. Die vom Bundesgericht vorgenommene Auslegung erscheint aber auch unter einem anderen Licht wenig einleuchtend, ja als geradezu absurd. Wie auch der «Erläuternde Bericht» (EB) der UREK-N zur vorliegenden Revision zutreffend festhält, ist es gemäss geltendem Recht nämlich zulässig, ein altrechtliches Gebäude zuerst zu erweitern, später abzureissen und dann im erweiterten Bestand wiederaufzubauen (EB, S. 13). Dies ergibt keinen Sinn.
  7. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Korrektur des ZWG ausdrücklich. Sie ermöglicht Investitionen und zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes ohne das Ziel der Zweitwohnungsinitiative auszuhöhlen. Die Initiative wollte nämlich den Bau neuer Zweitwohnungen verbieten und mit der vorgeschlagenen Revision des ZWG

können keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Demgegenüber können altrechtliche Bauten zweckmässig und zeitgemäss saniert werden. Im Weiteren wird mit der von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagenen ZWG-Revision den realen Gegebenheiten Rechnung getragen und Rechtssicherheit geschaffen.

8. **Allerdings wird noch eine kleine Änderung von Art. 11 Abs. 4 ZWG beantragt.** Diese Änderung ist unbedingt nötig, um die Absicht des Gesetzgebers zum Durchbruch zu verhelfen bzw. ohne einen Interpretationsspielraum zuzulassen, der allenfalls wieder zu einem Missstand führen könnte. Dies ist zu vermeiden, was mit dem Änderungsantrag bewerkstelligt werden kann.

Es geht darum, dass die Regeln im ZWG bezüglich der Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gilt. Ausserhalb der Bauzone soll die Raumplanungsgesetzgebung gelten. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht (EB, S. 7) sagt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig seien und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten sollte, sondern generell. Entsprechend muss dies aber auch Niederschlag im Gesetz finden. Wir **beantragen** somit, Art. 11 Abs. 4 des vorliegenden Entwurfs wie folgt zu ändern:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

9. Die von der Kommissionsminderheit vorgeschlagenen Alternativen lehnen wir hingegen entschieden ab. Die vorgeschlagene Verfassungsänderung (EB, S. 13) ist überzogen und unnötig, weil sich das Anliegen der Revision auch innerhalb der geltenden Verfassungsbestimmung umsetzen lässt. Der Minderheitsantrag für einen Abs. 3<sup>bis</sup> im Art. 11 ZWG zielt darauf ab, dass die Kantone nochmals gesetzgeberisch tätig werden müssen, um den heutigen Missstand, der einzig durch einen nicht nachvollziehbaren, äusserst restriktiven Bundesgerichtsentscheid entstanden ist, zu beheben. Das ist unnötig und bürokratisch, zumal es – wie oben erläutert – keinen vernünftigen Grund gibt, in einer Gemeinde die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau zu verbieten und in einer anderen Gemeinde dies zuzulassen. Ohnehin können die Kantone (und auch die Gemeinden) restriktiver sein als das ZWG.

### III. SCHLUSSFOLGERUNG UND ANTRAG

Aus vorerwähnten Gründen **beantragen** wir das Eintreten auf die Vorlage sowie eine durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*



Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**REGIERUNGSKONFERENZ DER GEBIRGSKANTONE**

Der Präsident:

Kaspar Becker, Regierungsrat

Der Generalsekretär:

Fadri Ramming

**CONSEIL D'ETAT**

Château cantonal  
1014 Lausanne

Office du développement territorial  
3003 Berne

Par courriel : [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Réf. : 22\_COU\_6450

Lausanne, le 8 février 2023

**20.456 n Iv. pa. Candinas. Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements cites selon l'ancien droit**  
**Réponse du Conseil d'Etat à la procédure de consultation**

---

Mesdames, Messieurs,

Le Canton de Vaud a été invité le 3 novembre 2022 à prendre position sur la révision partielle de la loi fédérale sur les résidences secondaires, laquelle vise en substance à offrir plus de flexibilité concernant l'utilisation des logements créés sous l'ancien droit, en augmentant et facilitant les possibilités de les transformer et de les agrandir.

Le Conseil d'Etat a pris connaissance avec intérêt du rapport transmis. Il constate notamment que cette révision devrait impacter principalement les stations touristiques dites *Hotspots*, soit seulement cinq communes du Canton de Vaud et que les communes les plus concernées, dont le milieu bâti a été construit entre 1946 et 1980, se trouvent majoritairement au Tessin et en Valais.

Cela étant, le Conseil d'Etat soutient la proposition de modification puisqu'elle apportera une amélioration de la situation des propriétaires concernés, sans porter une atteinte disproportionnée aux objectifs de l'article constitutionnel voté en 2012.

En vous remerciant de nous avoir donné l'occasion de prendre position, nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Christelle Luisier Brodard

LE CHANCELIER



Aurélien Buffat

**Copies :**

- DGTL
- OAE



Regierungsrat, 9102 Herisau

---

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern  
per E-Mail: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)  
[PDF- und Wordversion]

**Dr. iur. Roger Nobs**  
Ratschreiber  
Tel. +41 71 353 63 51  
[roger.nobs@ar.ch](mailto:roger.nobs@ar.ch)

Herisau, 20. Januar 2023

**Eidg. Vernehmlassung; parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben; Stellungnahme des Regierungsrates von Appenzell Ausserrhoden**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 unterbreitet die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N) eine Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz; ZWG; SR 702) bis am 17. Februar 2023 zur Stellungnahme.

Der Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden nimmt dazu wie folgt Stellung:

Allgemeine Bemerkungen

Der Regierungsrat unterstützt den Vorentwurf teilweise. Gemäss Art. 75b Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) ist der Zweitwohnungsanteil am Bestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Geschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent zu beschränken. In Gemeinden mit Anteilen von über 20 Prozent Zweitwohnungen dürfen somit grundsätzlich nicht nur keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut, sondern auch keine zusätzlichen Flächen für eine Zweitwohnungsnutzung erstellt werden. Mit der heute geltenden gesetzlichen Regelung wird also immer nur eine der beiden verfassungsmässigen Vorgaben tangiert (Anzahl Wohnungen oder Zweitwohnungsfläche), nie aber beide gleichzeitig. Mit der vorgeschlagenen Regelung im Zweitwohnungsgesetz würden nun aber gleichzeitige Änderungen bei beiden Kriterien möglich. Die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen im Zweitwohnungsgesetz gehen bereits an die Grenze dessen, was der Verfassungsartikel zulässt. Der Regierungsrat lehnt eine weitergehende Abweichung der Gesetzgebung gegenüber der BV ab.



Der Regierungsrat unterstützt den Vorentwurf bezüglich der Zulässigkeit von Erweiterungen im Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestehenden Hauptnutzfläche bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen. Eine solche Regelung würde nicht unmittelbar zu mehr Zweitwohnungen führen. Die Funktionalität der altrechtlichen Gebäude (z.B. Barrierefreiheit, Lift, Leitungen, Energieeffizienz) vermag den heutigen Bedürfnissen für ein zeitgemässes Wohnen und dem Stand der Technik oft nicht mehr zu genügen. Eine Sanierung unter Erhalt des bisherigen Gebäudes ist damit in der Regel nicht mehr sinnvoll. Zudem führen die steigenden Anforderungen zu einem zusätzlichen Flächenbedarf. Auch aus ortsbaulicher Sicht sind Abbrüche meist zielführender als Sanierungen. Nach Ansicht des Regierungsrates ist es im Weiteren nicht nachvollziehbar, dass es gemäss geltendem Recht zulässig ist, ein altrechtliches Gebäude zuerst zu erweitern, später abzureissen und dann im erweiterten Bestand wiederaufzubauen.

Der Regierungsrat lehnt hingegen ab, dass bei Erweiterungen im Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestehenden Hauptnutzfläche zusätzliche Wohnungen erstellt werden dürfen. Eine solche Regelung widerspricht Art. 75b Abs. 1 BV vollumfänglich, da in diesem Rahmen basierend auf einer Flächenerweiterung zusätzliche Zweitwohnungen erstellt würden. Flächenerweiterungen lassen sich unter Berücksichtigung von Art. 75b Abs. 1 BV jedoch nur rechtfertigen, wenn in diesem Rahmen die Funktionalität von altrechtlichen Gebäuden und Wohnungen – oft auch im Kontext einer ortsbaulichen Aufwertung – verbessert wird.

Der Regierungsrat lehnt die von der Kommissionsminderheit vorgeschlagenen Alternativen ab. Eine Verfassungsänderung ist überzogen und unnötig, weil sich das Anliegen der Revision auch innerhalb der geltenden Verfassungsbestimmung umsetzen lässt. Der Minderheitsantrag für einen Abs. 3<sup>bis</sup> im Art. 11 ZWG zielt darauf ab, dass die Kantone nochmals gesetzgeberisch tätig werden müssen. Das ist unnötig und bürokratisch. Ohnehin können die Kantone (und auch die Gemeinden) restriktiver sein als das Zweitwohnungsgesetz.

Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln

### Art. 11 Abs. 2 ZWG

Gemäss den vorstehenden Ausführungen ist darauf zu verzichten, dass generell bei Erweiterungen im Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestehenden Hauptnutzfläche zusätzliche Wohnungen erstellt werden dürfen. Zusätzliche Wohnungen sollen weiterhin gemäss der heutigen Bestimmung von Art. 11 Abs. 2 ZWG nur innerhalb der vorbestehenden Hauptnutzfläche zulässig sein.

### Art. 11 Abs. 3 ZWG

Keine Bemerkungen.

### Art. 11 Abs. 4 ZWG

Die Regelungen des Zweitwohnungsgesetzes in Bezug auf die Erweiterung gelten nur innerhalb der Bauzone. Ausserhalb der Bauzone soll diesbezüglich die Raumplanungsgesetzgebung gelten. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG entsprechender Grundsatz festgelegt. Entsprechend muss dies aber auch Niederschlag in der vorliegenden Vorlage finden. Es wird beantragt, Art. 11 Abs. 4 ZWG wie folgt zu ergänzen:

***4 Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen sowie Erweiterungen nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.***



Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Im Auftrag des Regierungsrates

Dr. iur. Roger Nobs, Ratschreiber



## Landammann und Standeskommission

Sekretariat Ratskanzlei  
Marktgasse 2  
9050 Appenzell  
Telefon +41 71 788 93 11  
info@rk.ai.ch  
www.ai.ch

Ratskanzlei, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

---

Per E-Mail an  
info@are.admin.ch

Appenzell, 16. Februar 2023

### **Parlamentarische Initiative Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben Stellungnahme Kanton Appenzell I.Rh.**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 haben Sie uns in oben erwähnter Angelegenheit die Vernehmlassungsunterlagen zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) zukommen lassen.

Die Standeskommission hat die Unterlagen geprüft. Sie begrüsst und unterstützt die gemäss Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) und beantragt deshalb:

- a) Eintreten auf die Vorlage;
- b) durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

### **Im Auftrage von Landammann und Standeskommission**

Der Ratschreiber:

  
Markus Dörig

### *Zur Kenntnis an:*

- Bau- und Umweltdepartement Appenzell I.Rh., Gaiserstrasse 8, 9050 Appenzell
- Ständerat Daniel Fässler, Weissbadstrasse 3a, 9050 Appenzell
- Nationalrat Thomas Rechsteiner (thomas.rechsteiner@parl.ch)



KANTON  
NIDWALDEN

LANDAMMANN UND  
REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans  
Telefon 041 618 79 02, [www.nw.ch](http://www.nw.ch)

CH-6371 Stans, Dorfplatz 2, Postfach 1246, STK

**PER E-MAIL**

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Telefon 041 618 79 02  
[staatskanzlei@nw.ch](mailto:staatskanzlei@nw.ch)  
Stans, 10. Januar 2023

**Parlamentarische Initiative 20.456 Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkung des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben. Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 haben Sie uns zur Stellungnahme zum oben genannten Geschäft eingeladen, wofür wir uns bedanken.

Die Konferenz der Gebirgskantone hat sich entschieden, eine gemeinsame Stellungnahme auszuarbeiten. Der Kanton Nidwalden schliesst sich dieser Stellungnahme gemäss Anhang an.

Wir bitten um Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse  
NAMENS DES REGIERUNGSRATES

  
Joe Christen  
Landammann



  
lic. iur. Armin Eberli  
Landschreiber

- Beilage: Stellungnahme der Gebirgskantone

Geht an:  
- - [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)





# DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

**INTERNER ENTWURF 11\_11\_2022**

An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrates  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

**Chur, den XX. November 2022**

**Parlamentarische Initiative  
Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

## VERNEHMLASSUNG

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kommissionsmitglieder

Nach Einsicht in die vorerwähnten Vernehmlassungsunterlagen nimmt die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), bestehend aus den Kantonen Uri, Obwalden, Nidwalden, Glarus, Appenzell-Innerrhoden, Graubünden, Tessin und Wallis, gerne wie folgt Stellung:

### I. ZUSAMMENFASSUNG

Unsere Konferenz **begrüss**t und **unterstütz**t die gemäss Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Mit dieser Revision wird eine von unserer Konferenz schon seit längerer Zeit kritisierte Auslegung des ZWG korrigiert. Wir **beantragen** deshalb:

- a) Eintreten auf die Vorlage;
- b) durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

Präsident: Regierungsrat Kaspar Becker  
Generalsekretär: lic. iur. Fadri Ramming

Hinterm Bach 6, Postfach 539, 7001 Chur  
Tel. 081 250 45 61, Fax 081 252 98 58  
[kontakt@gebirgskantone.ch](mailto:kontakt@gebirgskantone.ch)  
[www.gebirgskantone.ch](http://www.gebirgskantone.ch)



## II. BEGRÜNDUNG

1. Laut geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche *erneuert, umgebaut* und *wiederaufgebaut* werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese ohne Nutzungsaufgabe bewilligt werden. Gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche *erweitert* werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
2. Die Gebirgskantone, die in der Erarbeitung des ZWG eng involviert waren, haben – auch unter Konsultation der parlamentarischen Debatte – klar die Meinung vertreten, dass die Erweiterung gemäss Absatz 3 unabhängig der Art der baulichen Massnahme möglich ist. Die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit von altrechtlichen Wohnungen ist Ausfluss der Werthaltigkeit, welche zugestanden wurde. Es soll, kann und darf keinen Unterschied machen, ob es sich um einen Umbau oder einen Wiederaufbau handelt. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte entsprechend möglich sein bei Sanierungen, Erneuerungen, Umbauten, Anbauten und natürlich auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Dies, weil im Ergebnis kein Unterschied besteht, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird. Der Wortlaut von Absatz 3 ist entsprechend auch so ausgestaltet, dass eben nicht an eine bauliche Massnahme angeknüpft wird. Das Bundesgericht hat letztlich aber eine andere, nicht nachvollziehbare Haltung eingenommen (s. dazu nachfolgende Ziffern).
3. Das Bundesgericht hat im Fall «Punt Muragl» (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 vom 8. Mai 2020) befunden, dass die Erweiterungen nach Abs. 3 so zu verstehen seien, dass diese nur bei Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen *ohne* Abbruch und Wiederaufbau zulässig seien. Mit anderen Worten müsse das bestehende Gebäude in der bestehenden Form fortbestehen bzw. erhalten bleiben und könne nur in diesem Rahmen erweitert werden. Wiederaufbau und Erweiterung könnten nicht kumuliert werden. Eine Ausdehnung von Art. 11 Abs. 3 ZWG auf Wiederaufbauten würde Art. 75b Abs. 1 BV widersprechen.
4. Der Entscheid gründet auf einer nicht nachvollziehbaren, möglichst restriktiven Auslegung des ZWG:
  - Unbestrittener Ausgangspunkt bildet sowohl in Art. 11 Abs. 2 als auch in Art. 11 Abs. 3 ZWG die bisher bestehende (vorbestehende) Hauptnutzfläche. Gemäss Abs. 3 soll diese um 30% erweitert werden können, wenn keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
  - Unbestritten ist weiter, dass die Erweiterung gemäss Abs. 3 die Möglichkeit eröffnen soll, die Wohnungen den heutigen Ansprüchen entsprechend auszugestalten.
  - Schwer nachvollziehbar ist hingegen, weshalb ein altrechtliches Gebäude ohne Erweiterung saniert, erneuert, umgebaut, abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, währenddessen dasselbe altrechtliche Gebäude mit einer Erweiterung von 30% der vorbestehenden HNF zwar saniert, erneuert und umgebaut, aber nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, mithin die Erweiterung nur im Rahmen einer Sanierung, Erneuerung oder eines Umbaus unter Belassung des Bestandes der altrechtlichen Baute erfolgen darf. Unverständlich ist dies, weil in Art. 11 Abs. 3 ZWG die «Leitplanken» klar gesetzt sind: *Erstens* ist der Ausgangspunkt mit der vorbestehenden HNF klar messbar gegeben, *zweitens* ist die maximale Erweiterung eindeutig begrenzt (max. 30% der HNF) und *drittens* dürfen auch keine neuen Wohnungen erstellt werden. Es entstehen somit keine neuen Zweitwohnungen.
  - Ausserdem soll gemäss Entscheid 1C\_478/2019 die Erweiterung bei einer Sanierung/Erneuerung oder einem Umbau nicht gegen Art. 75b Abs. 1 BV verstossen, die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau jedoch schon, obwohl das Ergebnis haargenau dasselbe ist. Umso unverständlicher



ist dies auch deshalb, weil die Identität der Baute innerhalb der Bauzone im Rahmen von Art. 11 ZWG keine Rolle spielt (s. Entscheid 1C\_626/2020 E. 4.4.3., wonach der Zweck der Regelung nicht darin bestehe, ihr architektonisches Aussehen zu regeln. Das gemäss Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV für Bauten ausserhalb der Bauzonen geltende Kriterium der Identität der Baute rechtfertigt sich nicht bei Bauten innerhalb der Bauzone, die der Nutzungszone und den einschlägigen Bauvorschriften zu entsprechen haben).

- Die restriktive Auslegung des Bundesgerichtes übersieht, dass die altrechtlichen Bauten oftmals über Jahrzehnte von jeder Generation erweitert, angebaut und umfunktioniert worden sind. Die so entstandene Funktionalität des Gebäudes vermag den heutigen Ansprüchen selten mehr zu genügen (z.B. Barrierefreiheit). Auch sind die Infrastrukturen in der Regel veraltet oder nicht vorhanden (z.B. alte Leitungen, fehlender Lift, schlechte Bausubstanz, fehlende Isolation etc.). Zudem erfüllen die Häuser die Schutzanforderungen nur noch teilweise (z.B. Feuerpolizei). Schliesslich genügen die altrechtlichen Bauten in den seltensten Fällen auch den heutigen Ansprüchen an die Energieeffizienz, die ebenfalls ein Verfassungsziel darstellt. Eine zweckmässige Sanierung unter Belassung des bisherigen Gebäudes ist damit in aller Regel nicht mehr möglich. Am zweckmässigsten und kostengünstigsten sind in solchen Fällen vielmehr der Abbruch mit Wiederaufbau. Auch städtebaulich sind Abbrüche oft auch aus raumplanerischer Sicht zielführender bzw. wünschenswerter als Sanierungen.
  - Die restriktive Auslegung von Art. 11 Abs. 3 ZWG erschwert zudem auch die raumplanerischen Ziele der Verdichtung und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Sollen nämlich auf einer Parzelle unter Ausschöpfung der Nutzungsreserven neben dem Ersatz der altrechtlichen Wohnung auch Erstwohnungen oder Gewerbebauten hinzu gebaut werden (Verdichtung), so steht meist ein Abbruch und Wiederaufbau der Liegenschaft im Fokus. Ist nun die Erweiterung von 30% gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG nur unter Belassung des alten Gebäudes zulässig, erschwert dies die Entwicklung solcher Projekte und der Anreiz für entsprechende Investitionen wird gehemmt.
  - Schliesslich ist es für eine ideale Ausnutzung von Bauparzellen oft nötig, dass eine geringfügige Standortverschiebung der altrechtlichen Wohnung im Rahmen eines Bauprojekts erfolgt, um ergänzend auf der Parzelle im Sinne der Verdichtung neue Erstwohnungen oder Gewerbebauten platzieren zu können. Dies kann in der Regel nur über einen Abbruch und Wiederaufbau der altrechtlichen Bauten erfolgen. Ist beides nicht möglich (Erweiterung und geringfügige Standortverschiebung), werden solche aus Sicht der Verdichtung wünschenswerte Bauprojekte vereitelt.
5. Mit einer solchen Auslegung werden sowohl Investitionen als auch zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes teils verunmöglicht, was raumplanerischen Grundsätzen wie z.B. jenen der Verdichtung oder der besseren Ausnutzung zuwiderläuft. Zudem werden im Vollzug weitere Schwierigkeiten geschaffen, weil die Abgrenzung Umbau/Abbruch oft fließend ist. Und dies, obwohl die Erweiterungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen unbestritten war.
6. Die vom Bundesgericht vorgenommene Auslegung erscheint aber auch unter einem anderen Licht wenig einleuchtend, ja als geradezu absurd. Wie auch der «Erläuternde Bericht» (EB) der UREK-N zur vorliegenden Revision zutreffend festhält, ist es gemäss geltendem Recht nämlich zulässig, ein altrechtliches Gebäude zuerst zu erweitern, später abzureissen und dann im erweiterten Bestand wiederaufzubauen (EB, S. 13). Dies ergibt keinen Sinn.
7. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Korrektur des ZWG ausdrücklich. Sie ermöglicht Investitionen und zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes ohne das Ziel der Zweitwohnungsinitiative auszuhöhlen. Die Initiative wollte nämlich den Bau neuer Zweitwohnungen verbieten und mit der vorgeschlagenen Revision des ZWG



können keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Demgegenüber können altrechtliche Bauten zweckmässig und zeitgemäss saniert werden. Im Weiteren wird mit der von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagenen ZWG-Revision den realen Gegebenheiten Rechnung getragen und Rechtssicherheit geschaffen.

8. **Allerdings wird noch eine kleine Änderung von Art. 11 Abs. 4 ZWG beantragt.** Diese Änderung ist unbedingt nötig, um die Absicht des Gesetzgebers zum Durchbruch zu verhelfen bzw. ohne einen Interpretationsspielraum zuzulassen, der allenfalls wieder zu einem Missstand führen könnte. Dies ist zu vermeiden, was mit dem Änderungsantrag bewerkstelligt werden kann.

Es geht darum, dass die Regeln im ZWG bezüglich der Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gilt. Ausserhalb der Bauzone soll die Raumplanungsgesetzgebung gelten. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht (EB, S. 7) sagt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig seien und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten solle, sondern generell. Entsprechend muss dies aber auch Niederschlag im Gesetz finden. Wir **beantragen** somit, Art. 11 Abs. 4 des vorliegenden Entwurfs wie folgt zu ändern:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

9. Die von der Kommissionsminderheit vorgeschlagenen Alternativen lehnen wir hingegen entschieden ab. Die vorgeschlagene Verfassungsänderung (EB, S. 13) ist überzogen und unnötig, weil sich das Anliegen der Revision auch innerhalb der geltenden Verfassungsbestimmung umsetzen lässt. Der Minderheitsantrag für einen Abs. 3<sup>bis</sup> im Art. 11 ZWG zielt darauf ab, dass die Kantone nochmals gesetzgeberisch tätig werden müssen, um den heutigen Missstand, der einzig durch einen nicht nachvollziehbaren, äusserst restriktiven Bundesgerichtsentscheid entstanden ist, zu beheben. Das ist unnötig und bürokratisch, zumal es – wie oben erläutert – keinen vernünftigen Grund gibt, in einer Gemeinde die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau zu verbieten und in einer anderen Gemeinde dies zuzulassen. Ohnehin können die Kantone (und auch die Gemeinden) restriktiver sein als das ZWG.

### III. SCHLUSSFOLGERUNG UND ANTRAG

Aus vorerwähnten Gründen **beantragen** wir das Eintreten auf die Vorlage sowie eine durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*



Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**REGIERUNGSKONFERENZ DER GEBIRGSKANTONE**

Der Präsident:

Der Generalsekretär:

Kaspar Becker, Regierungsrat

Fadri Ramming



Kanton Schaffhausen  
Regierungsrat  
Beckenstube 7  
CH-8200 Schaffhausen  
www.sh.ch



T +41 52 632 71 11  
F +41 52 632 72 00  
staatskanzlei@sh.ch

Regierungsrat

Bundesamt für Raumentwicklung  
ARE, Bern

*per Mail an [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)*

Schaffhausen, 24. Januar 2023

**Vernehmlassung Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates  
betreffend parlamentarische Initiative Candinas: Unnötige und schädliche Beschrän-  
kungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von alt-  
rechtlichen Wohnungen aufheben; Verzicht auf Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 wurden die Kantone eingeladen, bis 17. Februar 2023 zur obgenannten Vernehmlassung Stellung zu nehmen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Da die Gemeinden des Kantons Schaffhausen keinen Zweitwohnungsanteil von über 20 % aufweisen, sind wir vom Zweitwohnungsgesetz nicht betroffen. Wir verzichten deshalb auf eine Stellungnahme.



Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

*Dino Tamagni*

Der Staatsschreiber:

*Dr. Stefan Bilger*

Regierungsrat, Rathausstrasse 2, 4410 Liestal

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Per Mail an [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Liestal, 24. Januar 2023  
VGD/StaFö

**20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme in oben genannter Angelegenheit.

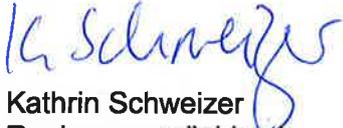
Nach dem geltenden Zweitwohnungsgesetz dürfen altrechtliche Wohnungen, d. h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Falls die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert wird, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig. Dabei darf keine neue Wohnung geschaffen werden. Eine Erweiterung der Hauptnutzfläche der Wohnung um mehr als 30 Prozent ist nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird. Diese Beschränkungen können die Erneuerung des Altwohnungsbestands erschweren.

Mit der Vorlage soll das Zweitwohnungsgesetz so angepasst werden, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich ist. Ferner sollen bei der Erweiterung bestehender Wohnungen neu zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können, sofern die vorbestehende Hauptnutzfläche nicht um mehr als 30 Prozent überschritten wird.

Allerdings befürchtet die Kommissionsminderheit, dass die vorgesehene Regelung dem Ziel der Verfassung, die Anzahl der Zweitwohnungen und die von Zweitwohnungen belegten Flächen zu begrenzen, zuwiderlaufen können. Insbesondere in den Hotspot-Gemeinden besteht eine sehr grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen, so dass die Umsetzung der Vorlage in diesen Gemeinden zu einer unerwünschten Reduktion des Angebots an günstigen Erstwohnungen führen kann.

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft teilt die Zielsetzungen, welche mit der Vorlage erreicht werden sollen und unterstützt die Vorlage. Dabei regt er an, bei der Umsetzung die oben genannten Vorbehalte der Kommissionsminderheit angemessen zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

  
Kathrin Schweizer  
Regierungspräsidentin

  
Elisabeth Heer Dietrich  
Landschreiberin

Par e-mail: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Berne, 18. Januar 2023

## **Consultation: 20.456 n Iv. pa. Candinas. Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit**

Madame, Monsieur,

Vous avez invité notre parti à prendre position sur le projet de consultation visé en titre. Nous vous remercions de nous offrir l'opportunité de nous exprimer à ce sujet.

Le projet de consultation porte sur l'initiative parlementaire 20.456 Iv. Pa. Candinas « Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logement créés selon l'ancien droit ». Cette initiative propose en substance de modifier l'article 11 de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS). Cette modification impliquerait la possibilité, lors de démolition et de reconstruction d'anciens logements, d'agrandir les surfaces utiles de 30% au maximum, de créer de nouveaux logements ainsi que de décider librement de l'emplacement de la reconstruction. Par ailleurs, la modification de cet article permettrait l'agrandissement de bâtiments érigés selon l'ancien droit de 30% au maximum tout en offrant la possibilité de créer des logements supplémentaires.

### **Le Centre accueille favorablement l'initiative parlementaire**

Notre parti soutient fondamentalement la présente initiative parlementaire. La loi dans son état actuel entraîne des restrictions parfois considérables lors de la rénovation de logements bâtis selon l'ancien droit. Il en suit que certains investissements aussi nécessaires qu'urgents ne sont pas réalisés. A terme, l'état du patrimoine bâti se détériore, les logements perdent de leur valeur et l'attractivité des villages, notamment de montagne, diminue. L'assouplissement de la loi, tel que proposé par l'initiative, supprimerait un certain nombre de ces entraves. Les propriétaires pourraient, entre autres, plus facilement hisser le niveau de leur logement à celui des standards de constructions modernes, améliorant le confort mais également la performance énergétique de leur logement. Ce dernier point, à l'heure où notre pays fait face à des défis tant énergétiques que climatiques, doit être souligné.

Par ailleurs, la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée prescrit que le développement de l'urbanisation doit se réaliser en priorité dans les zones à bâtir existantes. Or, la modification de la loi n'entraînerait pas de mitage. Au contraire, elle s'inscrit précisément dans cette exigence en assouplissant les contraintes liées à l'extension des logements érigés selon l'ancien droit, contribuant à une meilleure utilisation des surfaces limitées à l'intérieur des zones à bâtir, densifiant ainsi les terrains déjà bâtis.



Nous vous remercions de nous avoir donné la possibilité de prendre position et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures,

**Le Centre**

Sig. Gerhard Pfister  
Pr sident Le Centre Suisse

Sig. Gianna Luzio  
Secrétaire générale Le Centre Suisse

Grünliberale Partei Schweiz  
Monbijoustrasse 30, 3011 Bern

Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie  
CH-3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

15. Februar 2023

Ihr Kontakt: Noëmi Emmenegger, Geschäftsführerin der Bundeshausfraktion, Tel. +41 31 311 33 03, E-Mail: [schweiz@grunliberale.ch](mailto:schweiz@grunliberale.ch)

## **Stellungnahme der Grünliberalen zur Pa. Iv. 20.456 Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für den Vorentwurf und den erläuternden Bericht zur parlamentarischen Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 und dem daraus ausgearbeiteten Zweitwohnungsgesetz haben sich in touristischen Gebieten die Rahmenbedingungen für den Bau, die Renovation und Nutzung von Wohneinheiten stark verändert. Wir anerkennen, dass es zu einzelnen Aspekten kleineren Anpassungsbedarf gibt. Für die Grünliberalen geht die vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes aber deutlich zu weit. Sie ermöglicht, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen, mit einem um 30 Prozent grösseren Volumen und an anderer Stelle auf der Parzelle mit zusätzlichen Wohnungen wiederaufgebaut werden dürfen. Diese vorgesehene Kumulation der Abweichungen vom geltenden Zweitwohnungsgesetz durch die Erweiterung und den Neubau von altrechtlichen Wohnungen läuft jedoch dem Verfassungsauftrag zuwider. Insbesondere unterstützt der Gesetzesvorschlag den energieintensiven Neubau von grösseren Wohnungen, welche von vielen Eigentümer:innen aus ökonomischen Gründen einer nachhaltigeren Sanierung der Bausubstanz vorgezogen würde. Zudem würde die Änderung den Preisdruck auf dem Erstwohnungsmarkt in touristisch attraktiven Ortschaften verstärken und die einheimische Bevölkerung verdrängen.

Kleine, gezielte Anpassungen im Zweitwohnungsgesetz könnten jedoch Abhilfe schaffen. So könnte statt einer flächendeckenden Lösung beispielsweise dem Minderheitsantrag für den Art. 11 Abs. 3bis folgend, den Kantonen etwas mehr Handlungsspielraum gegeben werden, um spezifischen Bedürfnissen in einzelnen Gemeinden gerecht zu werden. Beispielsweise kann es in einzelnen Gemeinden ohne Preisdruck bei den Erstwohnungen andere Lösungen geben. Oder es kann bei der Standortfrage beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen den Eigentümer:innen mehr Handlungsspielraum für bessere ortsbauliche Lösungen gegeben werden.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die Prüfung unserer Anmerkungen. Bei Fragen stehen Ihnen die Unterzeichnenden sowie unser zuständiges Fraktionsmitglied, Nationalrat Beat Flach, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Jürg Grossen  
Parteipräsident



Noëmi Emmenegger  
Geschäftsführerin der Bundeshausfraktion



Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie  
3003 Bern

Elektronisch an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 15. Februar 2023

**20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

**Antwort der Schweizerischen Volkspartei (SVP)**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Vorlage sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück 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.

**Die SVP stimmt der Vernehmlassungsvorlage im Grundsatz zu und unterstützt jeweils die Mehrheit.**

Die SVP unterstützte bereits die zugrundeliegende Pa. Iv. Candinas und wir stellen nun fest, dass die Vorlage ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz zulässt, welches insbesondere den Besitzstand «altrechtlicher» Gebäude praxistauglich schützt. Es ist wichtig und richtig, die Werterhaltung der Bausubstanz – insbesondere in den stark betroffenen Berggebieten – zu unterstützen.

Weiter stellt insbesondere die Möglichkeit bei Abbruch einer Liegenschaft beim Wiederaufbau zusätzliche Wohnungen zu schaffen eine bedeutende Verbesserung der Grundstücksnutzung dar, welche wir sehr begrüßen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und grüssen Sie freundlich.

**SCHWEIZERISCHE VOLKSPARTEI**

Der Parteipräsident

Marco Chiesa  
Ständerat

Der Generalsekretär

Peter Keller  
Nationalrat

FDP.Die Liberalen, Postfach, 3001 Bern

Bern, 7. Februar 2023  
VL ZWG / cts

Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie UREK

Elektronischer Versand: per Email an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

## Vernehmlassung zur Änderung des Zweitwohnungsgesetzes Vernehmlassungsantwort der FDP.Die Liberalen

Sehr geehrte Damen und Herren

Für Ihre Einladung zur Vernehmlassung oben genannter Vorlage danken wir Ihnen. Gerne geben wir Ihnen im Folgenden von unserer Position Kenntnis.

Die Modernisierung des Gebäudebestands ist einer der zentralen Hebel, um die Klimaziele der Schweiz zu erreichen. Dazu müssen bestehende Hindernisse aus dem Weg geräumt werden. Aus diesen Gründen befürworten die FDP.Die Liberalen die geplante Überarbeitung des Zweitwohnungsgesetzes.

Die in der revidierten Vorlage vorgesehene Möglichkeit, Nutzflächen zu erweitern und gleichzeitig neue Wohnungen zu schaffen, fördert die Verdichtung und bietet zusätzliche Opportunitäten für energieeffiziente Sanierungen. Dadurch können bestehende Gebäude an die sich verändernden gesellschaftlichen Bedürfnisse angepasst werden.

Die FDP begrüsst weiter den Vorschlag, die Hauptnutzung bei Neubauten um 30 Prozent zu erhöhen und damit zusätzliche Wohnflächen zu schaffen. Damit kann der bestehende Gebäudepark besser ausgenützt werden. Bauland wird dadurch besser genutzt und unbebaute Flächen geschont.

Daneben wird durch die Gesetzesanpassung vermieden, dass Investitionen in den betroffenen Orten ausbleiben, was die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften reduziert.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Überlegungen.

Freundliche Grüsse

FDP.Die Liberalen  
Der Präsident



Thierry Burkart  
Ständerat

Der Generalsekretär



Jon Fanzun



Per Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 16. Februar 2023

## Parlamentarische Initiative: Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

### Stellungnahme SP Schweiz

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme, die wir gerne nutzen.

Im Jahr 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Zweitwohnungsinitiative, die den Zweitwohnungsanteil und -ausbau beschränkt, angenommen: In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Dieses Zweitwohnungsgesetz ist am 01. Januar 2016 in Kraft getreten.

Die vorliegende parlamentarische Initiative soll erlauben, künftig altrechtliche Bauten flexibler zu erweitern, umzugestalten oder wiederaufzubauen. Als altrechtlich gelten Wohnbauten, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bereits rechtskräftig bewilligt waren. Neu soll es in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent möglich sein, altrechtliche Wohnhäuser ohne Nutzungsbeschränkungen gleichzeitig zu vergrössern und in verschiedene Erst- und Zweitwohnungen zu unterteilen. Die Standortverschiebung auf demselben Grundstück wäre neu auch möglich. Zudem sollen auch Ersatzneubauten 30 Prozent grösser als das abgerissene Gebäude gestaltet werden können, ohne dass die Nutzung beschränkt wird.

Die SP nimmt zum Gesetzesentwurf wie folgt Stellung:

Schon jetzt erlaubt das bestehende Zweitwohnungsgesetz eine zu grosse Anzahl an Zweitwohnungen. In Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungen ist es aktuell erlaubt, altrechtliche Wohnbauten in eine unbegrenzte Anzahl von Erst- und/oder Zweitwohnungen umzuwandeln. Im Rahmen von Erneuerungen, Umbauten oder Wiederaufbauten ermöglicht das aktuelle Gesetz ausserdem, dass die Hauptnutzfläche von maximal 30 Prozent bei gleichbleibender Anzahl Wohnungen vergrössert oder die Anzahl Wohnungen bei gleichbleibender Hauptnutzfläche erhöht wird. **Damit schwächt bereits die aktuelle Gesetzgebung die verfassungsmässige Bestimmung nach einem maximalen Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent stark ab.** Mit den vorgeschlagenen Gesetzesanpassungen werden zusätzliche Möglichkeiten für die Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen geschaffen. **Als Folge wird die Anzahl Zweitwohnungen auch in Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungsanteil weiter ansteigen. Dies widerspricht den Zielen der Verfassung. Die SP sieht**

**deshalb jegliche weitere Verwässerung des Gesetzes als verfassungswidrig und Missachtung des Volkswillens.**

**Die vorliegende Gesetzesänderung richtet der Wohnsituation von Einheimischen und Familien grossen Schaden an.** Insbesondere in den touristischen Hotspots, aber auch in den meisten anderen Gemeinden der Alpen betragen die altrechtlichen Wohnungen über 90 Prozent des gesamten Wohnbestandes. Sämtliche historischen Dorfkern sowie die umliegenden, bis 2012 gewachsenen Quartiere gehören dazu. Es ist Wohnraum, der heute zu über 50 Prozent von Einheimischen und Saisonangestellten bewohnt wird und grösstenteils bezahlbar ist. Einige Gemeinden – insbesondere im Engadin – begannen schon in den 80iger Jahren diese Wohnsubstanz zu schützen, indem sie Erstwohnungsanteilspflichten von 30 – 50 Prozent einführten. Das Bundesgericht bestätigte mehrmals einen Erstwohnungsanteilspflicht bis zu 60 Prozent. Mit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes ab 2016 strichen die meisten Gemeinden ihre bewährten Instrumente zum Schutze des Wohnraums für Einheimische aus ihrer Gesetzgebung. Durch die in der Folge massive Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen, haben sich die Miet- und Kaufpreise für die lokale Wohnbevölkerung noch mehr erhöht. **In Anbetracht dessen ist es gegenüber jeder Familie, die zusammengepfertcht in einer überbeuerten 70m<sup>2</sup>-Wohnung lebt, verächtlich, zusätzliche Möglichkeiten und Anreize zu schaffen, um Erstwohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln. Denn die Gesetzesanpassungen werden die Miet- und Kaufpreise für Erstwohnungen noch weiter ansteigen lassen.** Die Gesetzesvorlage widerspricht deshalb auch einem zweiten Verfassungsauftrag. Nämlich jenem, nach dem Bund und Kantone sich dafür einsetzen müssen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können (Art. 41 Abs. 1 lit. e BV, siehe auch Art. 108 BV).

Mit den gesetzlichen Änderungen wird auch das lokale Gewerbe und damit eine positive Wirtschaftsentwicklung in touristischen Regionen in mehrfacher Hinsicht geschwächt. Durch die hohen Mieten wird den lokalen Haushalten Kaufkraft abgeschöpft, was die Binnenwirtschaft schwächt. Lokale Arbeitskräfte, die im Tourismus direkt oder indirekt arbeiten, können für den lokalen Konsum weniger ausgeben oder werden ganz in die Peripherie vertrieben. Dies führt zur Verödung ganzer Dörfer und Regionen. Ausserdem haben die hohen Wohnungsmieten für das Gewerbe die Schwierigkeit zur Folge, das notwendige Personal zu finden und offene Stellen zu besetzen. Personalmangel bis zur Schliessung von Betrieben sind die Folge. Das ist nicht nur ungerecht, sondern auch wirtschafts- und gesellschaftspolitisch unerwünscht. Im Weiteren bedeuten höhere Wohnkosten auch Lohndruck für die lokale Wirtschaft. Deshalb siedeln sich keine neuen Branchen an oder verlassen bestehende KMU die Region. Dazu gehört beispielsweise die «Zulieferkette des Tourismus» wie etwa Ingenieurbüros, Webagenturen oder Homeoffice-Angebote. Dies läuft allen Bemühungen zuwider, die Wirtschaft in den Tourismusregionen zu diversifizieren. **Auch deshalb lehnt die SP jegliche Massnahmen ab, die den Aufwärts-Druck auf die Erstwohnungs-Mietpreise und -Kaufpreise verstärken.**

Die zusätzlichen Möglichkeiten für die Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen werden auch auf die Siedlungsentwicklung und die Bodenversiegelung negative Auswirkungen haben. Wenn in Dorfkernen die Anzahl an Erstwohnungen abnimmt, wird ein Teil der verschwindenden Wohnungen durch neu gebaute Erstwohnungen auf der grünen Wiese an den Dorfrändern kompensiert werden. Damit würde die Zersiedelung in den Bergregionen weiter zunehmen, was zusätzlichen Boden versiegeln würde. Dies widerspricht nicht nur dem Votum der Bevölkerung, das sich mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative für intakte Berglandschaften ausgesprochen hat. Sondern dies verstiesse auch gegen die Bodenstrategie des Bundes, nach der bis 2050 kein Boden mehr verloren werden soll. **Deshalb ist die Gesetzesänderung auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes abzulehnen.**

Aus den genannten Gründen lehnt die SP den Gesetzesentwurf ab. Die SP könnte sich allenfalls vorstellen, eine gewisse Flexibilisierung bei Sanierungen von altrechtlichem Wohnbestand wie zum Beispiel bei energetischen Sanierungen, Anpassung der Raumstruktur an heutige Standards oder Entfernung von «Bausünden» mitzutragen. Dies aber nur unter der Bedingung, dass Erstwohnungen gleichzeitig mit einer Erstwohnungsanteilsspflicht von 50 Prozent pro Gemeinde auf Bundesebene geschützt werden. Ohne die Einführung einer Erstwohnungsanteilsspflicht von 50 Prozent im Falle von baulichen und/oder nutzungsmässigen Änderungen bei altrechtlichen Wohnungen, sieht sich die SP gezwungen, gegen die vorliegende, verfassungswidrige Revision das Referendum zu ergreifen.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen

SP Schweiz



Mattea Meyer  
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth  
Co-Präsident



Levin Koller  
Politischer Fachreferent



**GRÜNE Schweiz**

Urs Scheuss  
Waisenhausplatz 21  
3011 Bern

urs.scheuss@gruene.ch  
031 326 66 04

Bundesamt für Raumentwicklung  
ARE  
3003 Bern

per Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 17. Februar 2023

**Parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»; Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die GRÜNEN für eine Stellungnahme zur Parlamentarischen Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» eingeladen. Wir danken für die Möglichkeit, uns zur Vorlage zu äussern.

Die GRÜNEN lehnen die Vorlage zur Änderung des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) ab. Damit würde die Umsetzung des Zweitwohnungsartikels in der Bundesverfassung weiter aufgeweicht. Die vorgeschlagene Änderung würde nämlich ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen und mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Zum Vergleich: Gemäss geltendem ZWG darf die vorbestandene Hauptnutzfläche von altrechtlichen Zweitwohnungen nicht überschritten werden. Und wird die Wohnung nicht abgebrochen, so darf dabei keine neue Wohnung geschaffen werden.

Die GRÜNEN lehnen die vorgeschlagene Änderung aus den folgenden Gründen ab:

- Die vorgeschlagene Revision widerspricht dem Ziel der Bundesverfassung, die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken. Nachdem bereits mit dem geltenden Zweitwohnungsgesetz eine Abschwächung von Art. 75b Bundesverfassung erfolgte, würde die vorgesehene Änderung des ZWG diese Verfassungsbestimmung erneut verletzen.
- Eine Kumulation von Wiederaufbau und Erweiterung der Hauptnutzfläche zu ermöglichen, wäre zudem ein Anreiz für den Abbruch von altrechtlichen Wohnungen. Der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes ist im Vergleich zu Renovation und Umbau aus energetischer und ressourcentechnischer Sicht und aus Gründen des Klimaschutzes eine schlechte Option: Ein Neubau schliesst in Bezug auf den Energiebedarf und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss bedeutend schlechter ab als eine Sanierung.
- Die Verdrängung der einheimischen Bevölkerung in touristisch hochattraktiven Ortschaften würde weiter beschleunigt: Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubauen, um im vergrößerten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Angebotsreduktion auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung.
- Die Revision würde die Zahl der kalten Betten erhöhen und zusammen mit den hohen Bodenpreisen die Rentabilität von Infrastrukturen und Unternehmen im Tourismussektor negativ beeinflussen. Die Realisierung von Projekten für warme Betten, d.h. eine bessere Auslastung der UnterkunftsKapazitäten, wäre dadurch erschwert.

Der Erfolg der Zweitwohnungsinitiative in der Volksabstimmung im März 2012 eröffnete für Tourismus-Destinationen neue Möglichkeiten. Die Lösung liegt damals wie heute in einem zukunftsfähigen, in der Region verankerten Tourismus. Das bedeutet ein qualitativ hochstehender Tourismus, der das Potential für eine bessere wirtschaftliche Wertschöpfung in den Regionen birgt. Das Baugewerbe sollte stärker auf die Renovation und die energetische Sanierung von Gebäuden, insbesondere der touristischen Infrastruktur, fokussieren. Weitere Aufweichungen des Zweitwohnungsartikels bremsen diese Entwicklung und setzt die falschen Signale für Investitionsentscheide.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen und auf den Verzicht, auf die Vorlage einzutreten.

Freundliche Grüsse



Balthasar Glättli  
Präsident



Urs Scheuss  
stv. Generalsekretär

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,  
 Energie und Kommunikation UVEK  
 Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
 Bundeshaus Nord  
 3003 Bern  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

ARE		16. FEB. 2023		I z E	
an					
Datum					
Visa					
Reg. Nr.					

Bern, 10. Februar 2023 sgv-ml/cp

**Vernehmlassungsantwort: 20.456 n Pa.Iv. Candinas Martin. Unnötige und schädliche Beschränkung des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Als grösste Dachorganisation der Schweizer Wirtschaft vertritt der Schweizerische Gewerbeverband sgv über 230 Verbände und über 600 000 KMU, was einem Anteil von 99.8 Prozent aller Unternehmen in unserem Land entspricht. Im Interesse der Schweizer KMU setzt sich der grösste Dachverband der Schweizer Wirtschaft für optimale wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen sowie für ein unternehmensfreundliches Umfeld ein.

Mit der Vorlage soll die Pa.Iv. Candinas umgesetzt werden, indem im Zweitwohnungsgesetz bei Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Liegenschaften dieselben Regelungen gelten sollen wie bei Erweiterungen: Eine Erweiterung der Hauptnutzungsfläche um bis zu 30 %, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen sowie die Standortverschiebung auf demselben Grundstück. Die Regelungen sollen für alle Gemeinden mit einem Zweitwohnungsbestand von über 20 % gelten.

**Der Schweizerische Gewerbeverband sgv unterstützt die Vorlage.**

Das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung, welche seit 2016 in Kraft sind, setzten die im März 2012 angenommene Zweitwohnungsinitiative um. Hauptanliegen der Volksinitiative war es, den Anteil der Zweitwohnungen zu begrenzen, um somit der Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Daher dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden. Altrechtliche Wohnungen, welche zum Zeitpunkt der Abstimmung bereits bestanden hatten oder rechtskräftig bewilligt waren, sollten jedoch nicht eingeschränkt werden.

In der Praxis zeigte sich allerdings bald, dass auch altrechtliche Liegenschaften stark von der Umsetzung der Initiative betroffen sind. Aufgrund dieser Einschränkungen werden seither nur wenig Investitionen in Altliegenschaften getätigt, was laufend zur Veralterung und zum Zerfall der Bausubstanz beiträgt. Nötige energetische Sanierungen beispielsweise oder auch ökonomisch sinnvolle Erweiterungen können so oft nicht durchgeführt werden. Und nicht zuletzt hindert die aktuelle Rechtslage die Besitzer altrechtlicher Liegenschaften an der Ausübung ihrer Eigentumsrechte.

Die in der Vorlage vorgesehene Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes stellt den ursprünglich von der Initiative vorgesehenen Zustand wieder her, indem nur der Bau neuer Zweitwohnungen eingeschränkt, bestehende Liegenschaften jedoch nicht mehr tangiert werden. Dies schützt sowohl den altrechtlichen Wohnungsbestand wie auch die Eigentumsrechte der Besitzer. Weiter wird damit die Basis für Investitionen in bestehende Liegenschaften geschaffen und der Verkümmern der Bausubstanz entgegengewirkt. Dies ist aus verschiedenen Gesichtspunkten sinnvoll: Zum einen wird durch die gesetzliche Gleichstellung von Sanierungen und Ersatzneubauten die energetische Optimierung des Gebäudeparks erleichtert, was einen massgeblichen Anteil zur Erreichung der Klimaziele der Schweiz leistet. Zweitens kann durch die Anpassung bei Sanierungen oder Ersatzneubauten die Wohnfläche vergrössert oder gar zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Somit wird die bestehende Fläche effizienter genutzt und dem raumplanerischen Konzept des nach innen verdichteten Bauens Rechnung getragen. Weiter können durch die effizientere Nutzung bestehender Liegenschaften zusätzliche Übernachtungen generiert werden, was die Wertschöpfung in den betroffenen Gebieten allgemein steigert. Und letztlich kann durch die vorgesehene Gesetzesanpassung zusätzlicher Wohnraum geschaffen und somit dem Wohnungsmangel entgegengewirkt werden.

Aus all diesen obengenannten Gründen unterstützt der sgv die Umsetzung der Pa.Iv. Candinas und somit die massvolle Anpassung und Flexibilisierung des Zweitwohnungsgesetzes. Wichtig ist dabei, dass die neue Regelung in allen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % gilt. Die Einschränkung des Anwendungsbereichs wie sie von der Kommissionsminderheit der UREK-N vorgeschlagen wurde, lehnt der sgv allerdings klar ab.

Freundliche Grüsse

**Schweizerischer Gewerbeverband sgv**



Hans-Ulrich Bigler  
Direktor



Michèle Lisibach  
Ressortleiterin

Kommission für Umwelt, Raumplanung und  
Energie des Nationalrats  
Herr Jacques Bourgeois  
Kommissionspräsident  
3003 Bern

per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 1. Februar 2023

**Parlamentarische Initiative 20.456 (Änderung des Zweitwohnungsgesetzes):  
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) nimmt dazu im Folgenden gerne Stellung.

**Die Gewerkschaften lehnen die zur Umsetzung der Parlamentarischen Initiative Candinas 20.456 "Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben" im Rahmen dieser Vernehmlassung vorgeschlagenen Änderungen des Zweitwohnungsgesetzes rundweg ab.**

Das von den eidgenössischen Räten im Jahr 2015 zur Umsetzung des Verfassungsartikels 75b beschlossene Zweitwohnungsgesetz (ZWG) gewährt für die Erneuerung, den Umbau und den Wiederaufbau altrechtlicher Wohnungen (also Wohnungen, die bereits vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren) die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen "*ohne Nutzungsbeschränkung*" (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Alternativ, das heisst sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden, darf die Hauptnutzungsfläche solcher altrechtlicher Wohnungen um bis zu 30 Prozent erhöht werden (Art. 11 Abs. 3 ZWG). Diese Gesetzesbestimmungen laufen jenen von Art. 75b BV stark zuwider beziehungsweise gehen – gemäss Bundesrat – zumindest "*an die Grenze dessen, was der Verfassungsartikel zulässt*".

In bewusster Verkennung des obengenannten rechtlichen Missstands macht die Pa. Iv. 20.456 sogar zwei weitergehende Forderungen, welche die genannte Grenze der Verfassungsmässigkeit definitiv deutlich überschreiten würden: Erstens sollen die beiden genannten Kriterien für altrechtliche Wohnungen nicht mehr alternativ (Schaffung zusätzlicher Wohnung ODER Erhöhung der Nutzungsfläche), sondern kumulativ anwendbar sein und zweitens soll diese kumulative Anwendbarkeit neu auch auf den "*Abbruch und Wiederaufbau eines betroffenen Objekts*" erweitert werden, für welches drittens sogar eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich

sein soll. Die im Rahmen dieser Vernehmlassung gemachten Vorschläge für eine Revision des ZWG entsprechen dem Wortlaut der Pa. Iv. und werden vom SGB in aller Deutlichkeit abgelehnt.

Im erläuternden Bericht zum Vorentwurf Ihrer Kommission wird paradoxerweise im Wesentlichen direkt ausgeführt, weshalb die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen – über die erläuterte Unvereinbarkeit mit der Bundesverfassung hinaus – abzulehnen sind:

- *"Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung lohnt sich bei altrechtlichen Wohnungen vor allem dann, wenn ein Sanierungsbedarf vorhanden ist oder die Wohnung inskünftig gewinnbringend(er) als Zweitwohnung veräussert werden kann."*(Seite 8)
- *"Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist teilweise angespannt. Betroffen sind viele Regionen der Schweiz, ganz besonders aber auch die touristischen. Die Gesetzesanpassung dürfte aber kaum zu neuen Erstwohnungen führen."*(Seite 10)
- *"Die [...] kräftig gewachsene Nachfrage [...] wird [...] dazu führen, dass mit dem Abbruch und Neubau von altrechtlichen Wohnungen vor allem ältere preisgünstige Wohnungen insbesondere für die lokal ansässige Bevölkerung noch mehr unter Druck kommen. Wegen der höheren Preise für Zweitwohnungen ist davon auszugehen, dass vor allem Zweitwohnungen mit mehr Komfort entstehen oder aus grösseren Wohneinheiten mehrere kleinere Wohneinheiten für Zweitwohnungen geschaffen werden, die als Geldanlage eine höhere Attraktivität aufweisen."*(Seite 11)
- *"Es besteht ein gewisses 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. Falls aus alten preisgünstigen Wohnungen dennoch neue erweiterte Erstwohnungen entstehen würden, stiegen auch in diesem Fall die Miet-, respektive Kaufpreise, unter gleichzeitiger Ausdehnung des Angebots an zeitgemäsem Wohnraum."*(Seiten 11 und 12)
- *"Der Abbruch und Wiederaufbau stellt allerdings aus energetischen Gründen und aus Gründen des Klimaschutzes im Vergleich zu Renovation und Umbau meist nicht die umweltfreundlichste Option dar."*(Seite 12)

Den zitierten Erläuterungen ist aus gewerkschaftlicher Sicht nicht viel beizufügen, ausser dass die Verfügbarkeit von bezahlbaren Erstwohnungen in den durch die vorgeschlagene Revision besonders betroffenen touristischen "Hotspot-Gemeinden" bereits heute insbesondere für saisonale Arbeitnehmende ein sehr grosses Problem ist. Wenn überhaupt eine Wohnung gefunden wird – dabei handelt es sich üblicherweise um eine äusserst kleine, mit anderen MieterInnen zu teilende Unterkunft – muss für die Miete bis zur Hälfte des erzielbaren Saisonverdienstes aufgewendet werden. Ein unhaltbarer Zustand, der sich durch die Umsetzung der Pa. Iv. Candinas noch weiter verschärfen würde.

In diesem Sinne hoffen wir auf die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und danken Ihnen im Voraus herzlich.

Freundliche Grüsse

**SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND**



Pierre-Yves Maillard  
Präsident



Reto Wyss  
Zentralsekretär

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Worbentalstrasse 66  
3063 Ittigen

Per E-Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Brugg, 7. Februar 2023

Zuständig: Larissa Grossenbacher  
Sekretariat: Jeannette Saurer  
Dokument: 230207\_SN\_Pa. Iv. Candinas.pdf

## **20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben - Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 3. November 2022 laden Sie uns ein, zur oben genannten Vorlage Stellung zu nehmen. Für die uns gegebene Möglichkeit danken wir Ihnen bestens und sind gerne bereit, uns in dieser Angelegenheit vernehmen zu lassen.

Der Schweizer Bauernverband (SBV) begrüsst die vorliegende Vorlage, wie von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagen, für die Revision des Zweitwohnungsgesetzes.

Mit der Parlamentarischen Initiative Candinas soll nun bestimmt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30 % können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungsaufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden. Dass der Standort eines Ersatzneubaus inskünftig auf demselben Grundstück frei wählbar ist, scheint uns mit Blick auf die optimale Nutzung sinnvoll. Denn damit wird der Weg frei, um über die Liegenschaften-Grenzen hinweg moderne Lebensräume mit attraktiven Grünflächen zu schaffen, ohne den grundlegenden Charakter eines Quartiers oder eines Dorfes zu verändern. Die Identität eines abgerissenen Baus kann auch dann erhalten werden, wenn der Neubau an einem anderen Ort auf demselben Grundstück erstellt wird.

Durch die massvolle Anpassung des Gesetzes kann vermieden werden, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden ausbleiben und die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften damit deutlich reduziert werden. Zudem können auf Grundstücken mit ehemals sehr kleinen Liegenschaften Gebäude mit einer zeitgemässen und klimafreundlichen Infrastruktur gebaut werden.

Die Gesetzesänderung, die mehr Flexibilität für Erweiterungen schafft, führt zu mehr Attraktivität für Investitionen in den bestehenden Gebäudepark und einem Beitrag zu den Klimazielen. Mit der Verdichtung und besseren Nutzung ist dies ein Mehrwert. Das Ziel der Initiative war, eine weitere Zersiedelung durch den Bau von Zweitwohnungen zu verhindern. Der vorliegende, revidierte Text des Zweitwohnungsgesetzes wird diesem Anliegen aus Sicht des SBV gerecht.

Seite 2 | 2

Der SBV begrüsst explizit, dass die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb Bauzone wie bisher gehandhabt werden und an das Raumplanungsgesetz gebunden sind.

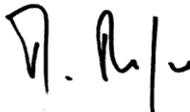
Wir hoffen, dass Sie unsere Anliegen berücksichtigen werden und danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**Schweizer Bauernverband**



Markus Ritter  
Präsident



Martin Rufer  
Direktor

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Versand per E-Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

19. Januar 2023

**Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Pa. Iv. Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»**

Sehr geehrter Herr Nationalrat Bourgeois,  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Ihrem Schreiben vom 3. November 2022 haben Sie uns eingeladen, an der Vernehmlassung zur Pa. Iv. Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» teilzunehmen. Wir danken Ihnen für diese Möglichkeit und nehmen gerne aus gesamtwirtschaftlicher Sicht dazu Stellung.

---

**economisesuisse unterstützt die vorgesehene Änderung des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Seit Inkrafttreten des ZWG vor mehr als 10 Jahren zeigen die Erfahrungen, dass dieses Gesetz und insbesondere auch die dazu ergangene Rechtsprechung zu erheblichen Beschränkungen bei der Erneuerung von altrechtlichen Wohnungen führen, die über die eigentlichen Ziele der damaligen Volksinitiative hinausgehen. Daher sind die vorgeschlagenen Änderungen von Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 ZWG mehr als angebracht. Den Vorschlag der Kommissionminderheit, die vorgeschlagene Klarstellung nicht flächendeckend in allen Gemeinden anzuwenden (Schaffung Absatz 3bis), lehnt economisesuisse dagegen ab.**

---

economisesuisse unterstützt die von der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-NR) vorgeschlagene Umsetzung der parlamentarischen Initiative Candinas. Es ist angebracht auf die bisher geltende Differenzierung zwischen der Erweiterung einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und deren Abbruch/Wiederaufbau zu verzichten und in Zukunft innerhalb der Bauzonen in beiden Fällen eine Erweiterung der Hauptnutzfläche, um maximal 30 Prozent zu ermöglichen.

Aus Sicht von economisesuisse gibt es keine plausiblen Gründe, wieso bei einem Ersatzneubau bisher andere Regeln galten. Zudem hat die heutige Regelung bedeutende Nachteile: Oftmals wäre es sinnvoller einen Ersatzneubau zu erstellen als das bestehende Gebäude zu sanieren, insbesondere

Stellungnahme zur Vernehmlassung zur Pa. Iv. Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»

wenn der Ersatzneubau energieeffizienter wäre, aus raumplanerischer Sicht das Ortsbild aufwerten und/oder Wohnraum anbieten würde, der besser den heutigen Bedürfnissen entspricht. Zudem ist es zur Eindämmung der Zersiedelung sehr wichtig, dass in den überbauten Siedlungsgebieten verdichtet werden kann. Die vorgeschlagene, massvolle Gesetzesänderung beseitigt diese Nachteile der heutigen Regelung und schafft die notwendige Flexibilität bei der Erweiterung, Umgestaltung und dem Wiederaufbau von altrechtlichen Bauten. Durch die massvolle Anpassung des Gesetzes können teilweise überfällige Investitionen in den von den negativen Auswirkungen des ZWG betroffenen Gemeinden ausgelöst werden und die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften damit deutlich reduziert werden.

Dass auch der Standort eines Ersatzneubaus inskünftig auf demselben Grundstück frei wählbar ist und neue Wohnungen erstellt werden können, scheint *economiesuisse* mit Blick auf die optimale Nutzung von Grundstücksflächen sinnvoll. Damit können auf Grundstücken mit ehemals sehr kleinen und nicht mehr zeitgemässen Liegenschaften über die Liegenschaftsgrenzen hinweg moderne Lebensräume mit attraktiven Grünflächen geschaffen werden, ohne den grundlegenden Charakter eines Quartiers oder eines Dorfes zu verändern. Die Erstellung von neuen Wohnungen innerhalb der zugelassenen Hauptnutzfläche unterstützt zudem die politisch und gesellschaftlich geforderte Verdichtung nach innen.

Den Vorschlag der Kommissionminderheit, die Änderungen nicht flächendeckend in allen Gemeinden anzuwenden (Schaffung Absatz 3bis), lehnt *economiesuisse* dagegen ab.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen bestens. Für die Beantwortung allfälliger Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
*economiesuisse*



Prof. Dr. Rudolf Minsch  
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung /  
Chefökonom



Dr. Roger Wehrli  
Stv. Leiter Allg. Wirtschaftspolitik und Bildung

## Wakil Ramina ARE

---

**Von:** Verband <verband@arbeitgeber.ch>  
**Gesendet:** Donnerstag, 3. November 2022 15:26  
**An:** \_ARE-Ämterkonsultationen (Gruppenpostfach)  
**Betreff:** 2022.11.04 Stn SCHWEIZERISCHER ARBEITGEBERVERBAND. Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens: parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau»

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit in eingangs erwähnter Sache Stellung nehmen zu können.

Da diese Vorlage gemäss Dossieraufteilung zwischen economiesuisse und dem Schweizerischen Arbeitgeberverband von economiesuisse bearbeitet wird, verzichten wir auf eine Stellungnahme zu dieser Vernehmlassung.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Tag.

Freundliche Grüsse  
Sabine Maeder

---

Assistentin  
SCHWEIZERISCHER ARBEITGEBERVERBAND  
Hegibachstrasse 47  
Postfach  
8032 Zürich  
Tel. +41 44 421 17 17  
Fax +41 44 421 17 18  
Direktwahl: +41 44 421 17 42  
[maeder@arbeitgeber.ch](mailto:maeder@arbeitgeber.ch)  
<http://www.arbeitgeber.ch>



Sabine Maeder

---

**Von:** aemterkonsultationen@are.admin.ch <aemterkonsultationen@are.admin.ch>

**Gesendet:** Donnerstag, 3. November 2022 14:51

**An:** staatskanzlei@sk.zh.ch; info.regierungsrat@be.ch; staatskanzlei@lu.ch; ds.la@ur.ch; stk@sz.ch; staatskanzlei@ow.ch; staatskanzlei@nw.ch; staatskanzlei@gl.ch; info@zg.ch; chancellerie@fr.ch; kanzlei@sk.so.ch; staatskanzlei@bs.ch; LKA-RRBs@bl.ch; staatskanzlei@ktsh.ch; Kantonskanzlei@ar.ch; info@rk.ai.ch; info.sk@sg.ch; info@gr.ch; staatskanzlei@ag.ch; staatskanzlei@tg.ch; can-scads@ti.ch; info.chancellerie@vd.ch; Chancellerie@admin.vs.ch; Secretariat.chancellerie@ne.ch; service-adm.ce@etat.ge.ch; chancellerie@jura.ch; mail@kdk.ch; info@die-mitte.ch; info@edu-schweiz.ch; info@ensemble-a-gauche-ge.ch; vernehmlassungen@evppev.ch; info@fdp.ch; gruene@gruene.ch; schweiz@grunliberale.ch; lorenzo.quadri@mattino.ch; pdaz@pda.ch; gs@svp.ch; franziska.tlach@spschweiz.ch; verband@chgemeinden.ch; info@staedteverband.ch; info@sab.ch; info@economiesuisse.ch; bern@economiesuisse.ch; sandra.spieser@economiesuisse.ch; info@sgv-usam.ch; Verband <verband@arbeitgeber.ch>; info@sbv-usp.ch; office@sba.ch; info@sgb.ch; politik@kfmv.ch; info@travailsuisse.ch; info@allianz-zweitwohnungen.ch; info@bauenschweiz.ch; mail@bsa-fas.ch; bs-la@bs-la.ch; info@centrepatronal.ch; info@enhk.admin.ch; info@espacesuisse.ch; Valerie.defago@unine.ch; info@f-s-u.ch; info@fer-sr.ch; mail@fri.ch; ffw@ffw.ch; info@gastrosuisse.ch; info@hev-schweiz.ch; welcome@hotelleriesuisse.ch; robert.meier@kbnl.ch; mailbox@pronatura.ch; kontakt@gebirgskantone.ch; info@sgh.ch; info@kpk-cosac.ch; info@heimatschutz.ch; info@stv-fst.ch; info@bpuk.ch; info@rorep.ch; verband@baumeister.ch; contact@sia.ch; info@svit.ch;

info@seilbahnen.org; info@sl-fp.ch; info@uspi-suisse.ch; info@kulturzerfall.ch; service@wwf.ch  
Cc: urek.ceate@parl.admin.ch; vernehmlassungsunterlagen@bk.admin.ch; laura.schmid@gs-uvek.admin.ch;  
stefan.schuerer@gs-uvek.admin.ch; maria.lezzi@are.admin.ch; stephan.scheidegger@are.admin.ch;  
Ulrich.Seewer@are.admin.ch; Markus.Mettler@are.admin.ch; Thomas.Kappeler@are.admin.ch;  
gabriel.hefti@are.admin.ch; Martin.Vinzens@are.admin.ch; christoph.dequervain@are.admin.ch;  
Media@are.admin.ch; aemterkonsultationen@are.admin.ch

**Betreff:** Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens: parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

**Priorität:** Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Auftrag der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N) erhalten Sie im Anhang die Einladung zur Vernehmlassung in Sachen parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben».

Die Vernehmlassungsunterlagen können auf der [Internetseite der Kommission](#) (> Vernehmlassungen > 20.456) abgerufen werden.

Mit freundlichen Grüssen

\*\*\*\*\*

Mesdames, Messieurs,

Au nom de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N), vous trouverez ci-joint l'invitation à la procédure de consultation sur l'initiative parlementaire 20.456 « Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit ».

Vous trouverez la documentation relative à la consultation sur la [page Internet de la commission](#) (> Procédures de consultation > 20.456).

Meilleures salutations,

\*\*\*\*\*

Gentili Signore, Egregi Signori,

A nome della Commissione dell'ambiente, della pianificazione del territorio e dell'energia del Consiglio nazionale (CAPTE-N), troverete in allegato l'invito alla consultazione sull'iniziativa parlamentare 20.456 «Abrogare le inutili e dannose restrizioni della legge sulle abitazioni secondarie in materia di demolizione e riedificazione di abitazioni costruite secondo il diritto anteriore».

La documentazione concernente la procedura di consultazione è disponibile sulle [pagine Internet della Commissione](#) (> Oggetti posti in consultazione > 20.456).

Distinti saluti,



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete  
Groupement suisse pour les régions de montagne  
Gruppo svizzero per le regioni di montagna  
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

ARE		03. DEZ. 2022		I z E	
an		2			2/3
Datum					
Visa					
Reg. Nr.					

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, Postfach, 3001 Bern

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

3003 Bern

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 19. Dezember 2022  
TE / H10

## **Stellungnahme der SAB zur Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben.**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu randvermerktem Geschäft. Die SAB vertritt die Interessen der Berggebiete und ländlichen Räume in den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen. Mitglieder der SAB sind 22 Kantone, rund 600 Gemeinden sowie zahlreiche Organisationen und Einzelmitglieder.

### **Die SAB begrüsst den vorliegenden Vorschlag für die Revision des Zweitwohnungsgesetzes.**

Die Zweitwohnungsinitiative wurde vom Schweizer Stimmvolk am 11. März 2012 angenommen. Die SAB respektiert diesen Volksentscheid. Im Abstimmungskampf wurde von den Initianten immer betont, dass es um die Eindämmung des „uferlosen“ Baus von Zweitwohnungen gehe. Nie war die Rede davon, mit der Initiative auch Einschränkungen bei Erstwohnungen oder etwa in der Hotellerie auslösen zu wollen. Vielmehr wurde seitens der Initianten betont, dass mit der Initiative der Wohnraum für Einheimische (Erstwohnungen) gesichert und die Hotellerie gestärkt werden könne. Es darf deshalb auch davon ausgegangen werden, dass das Stimmvolk nur den Bau neuer Zweitwohnungen einschränken wollte und darüber hinaus gehende Einschränkungen vom Stimmvolk nicht anvisiert wurden.

Seit der Annahme der Initiative sind zehn Jahre vergangen. Die Erfahrungen in diesen zehn Jahren zeigen deutlich, dass die Initiative zu unbeabsichtigten „Kollateralschäden“ geführt hat. Davon betroffen sind namentlich die Erstwohnungen und die strukturierten Beherbergungsbetriebe (umgangssprachlich: Hotellerie). Die SAB hat wiederholt auf diesen

Umstand hingewiesen. Diese „Kollateralschäden“ sind nicht nur auf die Initiative mit ihrer vermeintlich einfachen Lösung von 20% zurückzuführen, sondern auch auf die Gesetzgebung und die Rechtsprechung, wobei insbesondere das Bundesgericht in der Tendenz die Auslegung der Zweitwohnungsgesetzgebung immer weiter verschärft hat.

Der Bundesrat hat im Jahr 2021 den ersten Bericht zu den Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vorgelegt. Der Bundesrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wirkungen der Gesetzgebung weiter beobachtet werden sollen und im Moment nur punktuelle Anpassungen im Vollzug nötig seien. Die SAB beurteilt dies anders. Für die SAB ist klar, dass an der Gesetzgebung in mehreren Punkten Revisionsbedarf besteht. Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss revidiert werden.

Mit seiner Parlamentarischen Initiative hat SAB-Vizepräsident Martin Candinas einen wichtigen Punkt aufgegriffen, der aus Sicht der SAB revidiert werden muss. Ziel von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes war es eigentlich, dass altrechtliche Wohnungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das entspricht den verfassungsmässigen Grundsätzen des Eigentumsschutzes und der Besitzstandsgarantie. Art. 11 hält deshalb fest, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind und auch ohne Nutzungseinschränkungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen. Erweiterungen sind bis zu einer Grenze von 30% der vor dem 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungsaufgabe möglich, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nutzungsaufgabe und sind nur zulässig, wenn sie als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zeitwohnungen genutzt werden.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 1C\_478/2019 entschieden, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Werden bei Abbruch und Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese nach Ansicht des Bundesgerichtes auch dann der Nutzungsbeschränkung, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Das Bundesgericht schränkt damit Art. 11 weiter ein was tendenziell dazu führt, dass der Wohnungsbestand nicht erneuert wird und damit nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Mit der Parlamentarischen Initiative Candinas soll nun klar gestellt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30% können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungsaufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Die SAB begrüsst diese Gesetzesrevision. Ziel der Zweitwohnungsinitiative war es, den Bau neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Es darf jedoch nicht sein, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung auch Erstwohnungsbesitzer in ihren Handlungsmöglichkeiten einschränkt. Die Erneuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entspricht zudem dem Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und Belegung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

In der Folge der Corona-Pandemie hat zudem ein deutlicher Trend „zurück aufs Land“ eingesetzt. Dieser manifestiert sich in zwei Dimensionen:

- (1) Einerseits werden mehr Erstwohnungen nachgefragt. Dank Homeoffice kann vermehrt von zu Hause aus gearbeitet werden. Wer nicht mehr jeden Tag zur Arbeit fahren muss, nimmt dafür auch längere Pendlerdistanzen in Kauf.
- (2) Andererseits ist die Nachfrage zum Kauf von Ferienwohnungen im Berggebiet massiv gestiegen. Derzeit stehen praktisch keine Ferienwohnungen mehr zum Verkauf, der Markt wurde leer geräumt. Die Käufer lassen sich zwar nicht dauerhaft am Ferienort nieder, verbringen aber einen grösseren Teil ihrer Freizeit und auch ihrer Arbeitszeit dank Homeoffice hier.

In beiden Fällen weist der Kaufentscheid darauf hin, dass der Trend längerfristig anhalten wird. Der Trend hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnungen im Berggebiet massiv angestiegen sind. Besonders ausgeprägt sind die Preissteigerungen in den touristischen Hotspots. Einheimische können sich die Wohnungen praktisch nicht mehr leisten. Davon betroffen sind gerade auch Jugendliche, die nach der Ausbildung eigentlich gerne vor Ort wohnen bleiben oder zurückkehren möchten, aber keine erschwinglichen Mietwohnungen finden. Familien, die sich am Ort niederlassen wollen, müssen auf die letzten noch freien Standorte am Dorfrand ausweichen. Es kommt zum raumplanerisch unerwünschten Donut-Effekt. Die mit der Zweitwohnungsgesetzgebung verbundenen Einschränkungen laufen damit paradoxerweise raumplanerischen Zielsetzungen zuwider. Die Handlungsoptionen für die Gemeinden zur Schaffung von attraktivem Wohnraum hat die SAB zusammen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen in einem Leitfaden aufgezeigt, der im Oktober 2022 publiziert wurde. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind aber beschränkt durch die Raumplanungs- und die Zweitwohnungsgesetzgebung. Umso wichtiger ist es, dass innerhalb der Bauzonen die Möglichkeit geschaffen wird, altrechtliche Wohnungen, die nicht mehr modernen Bedürfnissen entsprechen und nicht schützenswert sind, abzureissen, wiederaufzubauen und auch zu erweitern.

**Die SAB unterstützt deshalb den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11, Abs. 3<sup>bis</sup> dezidiert ab.** Die Kommissionminderheit möchte die Wirkung der Pa.Iv. Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden beschränken, wobei diese Gebiete durch die Kantone zu bezeichnen wären. Eine derartige räumliche Differenzierung macht nach Ansicht der SAB in Zusammenhang mit der vorliegenden Fragestellung keinen Sinn. Wie oben ausgeführt, muss die innere Verdichtung überall angestrebt werden. Dazu trägt eine bessere Ausnützung der knappen verfügbaren Flächen mit Abriss, Wiederaufbau und Erweiterung altrechtlicher Wohnungen bei. Eine räumliche Differenzierung der Anwendung des Zweitwohnungsgesetzes könnte in anderen Bereichen, namentlich der Umnutzung unrentabler Hotelbetriebe und der Sistierung der Nutzungsaufgabe neurechtlicher Erstwohnungen durchaus Sinn machen, nicht jedoch bei der vorliegenden Fragestellung. Sollten Kantone und Gemeinden dennoch Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen feststellen, können sie weitere Einschränkungen gemäss Artikel 12 beschliessen.

Mit freundlichen Grüssen

**SCHWEIZERISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
FÜR DIE BERGGEBIETE (SAB)**

Die Präsidentin:

Der Direktor:



Christine Bulliard-Marbach  
Nationalrätin



Thomas Egger

## Résumé

Le SAB - Groupement suisse pour les régions de montagne - salue la proposition de révision de la loi sur les résidences secondaires. En effet, l'objectif de l'initiative Weber était d'empêcher la construction de nouvelles résidences secondaires. Toutefois, suite à une décision du Tribunal fédéral, cette législation limitait la marge de manœuvre des propriétaires de résidences principales. La rénovation ou, le cas échéant, la démolition et la reconstruction de logements bâtis selon l'ancien droit était ainsi entravée. Pourtant, de telles transformations répondent aux préoccupations de l'aménagement du territoire, qui vise à développer l'urbanisation vers l'intérieur et à revitaliser les centres des localités. L'extension des logements, construits selon l'ancien droit, contribue également à une meilleure utilisation de surfaces limitées à l'intérieur des zones à bâtir. Par conséquent, le SAB soutient l'idée de « Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit. »



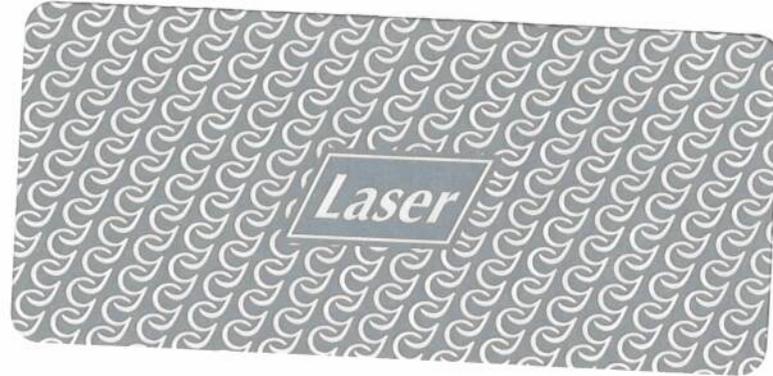
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete  
Groupement suisse pour les régions de montagne  
Gruppo svizzero per le regioni di montagna  
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna



001.10

A  
STANDARD  
20459249  
83788621  
CH-3001  
DIE POST

A  
WebStamp





**Von:** [KBNL Robert Meier](#)  
**An:** [\\_ARE-Info \(Gruppenpostfach\)](#)  
**Betreff:** PaIv 20.456: Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes ..... aufheben  
**Datum:** Montag, 21. November 2022 10:40:56

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Möglichkeit, uns zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes äussern zu können. Wir haben die Unterlagen studiert und festgestellt, dass die Vorlage die Kernthemen der KBNL nicht betrifft. Wir verzichten deshalb auf eine Stellungnahme.

Freundliche Grüsse  
Robert Meier

**KBNL-Geschäftsstelle**  
**c/o ARNAL AG**  
**Robert Meier**  
**Kasernenstr. 37**  
**9100 Herisau**  
**T. +41 (0)71 366 00 50**  
**F. +41 (0)71 366 00 51**  
**Email [robert.meier@kbnl.ch](mailto:robert.meier@kbnl.ch)**  
**[www.kbnl.ch](http://www.kbnl.ch)**



Schweizerischer Gemeindeverband  
Association des Communes Suisses  
Associazione dei Comuni Svizzeri  
Associaziun da las Vischnancas Svizras

Bundesamt für  
Raumentwicklung ARE

3003 Bern

Per E-Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 17. Februar 2023

**Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben;  
Stellungnahme des Schweizerischen Gemeindeverbands (SGV)**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident,  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 haben Sie uns das oben erwähnte Geschäft zur Stellungnahme unterbreitet. Für die Gelegenheit, uns aus Sicht der rund 1'600 dem Schweizerischen Gemeindeverband (SGV) angeschlossenen Gemeinden äussern zu können, danken wir Ihnen bestens. Wir kommen diesem Anspruch gerne wie folgt nach:

**Beschlussempfehlung zuhanden**

**Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N):**

- I. Der SGV unterstützt den Inhalt der parlamentarischen Initiative Candinas und somit die damit verbundene Revision des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) gemäss Kommissionsmehrheit;
- II. Minderheitsanträge auf Nichteintreten zur Revision sowie zur Differenzierung zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> werden abgelehnt;
- III. Eine Präzisierung von Art. 11 Abs. 4 gemäss Eingabe der Gebirgskantone RKGK<sup>1</sup> vom Dezember 2022 wird unterstützt.

---

<sup>1</sup> <https://www.rkgk.ch/thema/rkgk-zwg-revision-def-13-12-22-122-123.pdf>

## Erläuterungen:

### Zu den Punkten I. und II.

Mit dem aktuellen Zweitwohnungsgesetz (ZWG; SR 702<sup>2</sup>) wird der Wille der Stimmbevölkerung gemäss Volksabstimmung vom 11. März 2012<sup>3</sup> umgesetzt, den Bau neuer Zweitwohnungen im Berggebiet einzudämmen. Dieser Kernzweck ist auch nach zehn Jahren unbestritten.

Gemäss Art. 19 ZWG sollen die Auswirkungen des Gesetzes periodisch überprüft werden. Eine erste Evaluation des Bundesrats im Jahr 2021 hat – gemäss unserer Lesart – ergeben, dass es neben den, was den Zweck des Gesetzes angeht, effektiven/positiven Wirkungen, ebenfalls negative Begleiterscheinungen gibt. Deshalb sehen wir aus Gemeindeperspektive gesetzgeberischen Handlungsbedarf am aktuellen ZWG, um die Tendenz zuungunsten einer angemessenen und im Rahmen der Gesetze autonomen Gemeindeentwicklung zu korrigieren. Die parlamentarische Initiative wird als Gesetzgebungsprojekt dementsprechend im Grundsatz begrüsst.

Es ist offensichtlich, dass die heute geltende Zweitwohnungsgesetzgebung Erstwohnungsbesitzer in ihren Handlungsmöglichkeiten einschränkt, etwa im Bereich der Erneuerung, des Abbruchs und des Wiederaufbaus von altrechtlichen Wohnbauten. Das behindert eine zeitgemässe Entwicklung des Bauens und Wohnens auf Gemeindegebiet, weiter widerspricht diese Tatsache den Zielen der inneren Verdichtung im Baugebiet, welche auch für Berggebiete gilt. Die Möglichkeit zur Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen trägt zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei. Mit der geltenden Regelung bleibt das nur eingeschränkt möglich. Daneben wirkt die jüngste strenge und enge bundesgerichtliche Rechtsprechung, hervorgetreten etwa im BGE 1C\_478/2019<sup>4</sup>, zusätzlich negativ/einschränkend.

Obschon hier beim ZWG von einem eidg. Bundesgesetz gesprochen wird, sind in erster Linie die Gemeinden von den nachteiligen Auswirkungen betroffen; so will es das ZWG in seiner direkt auf die Gemeinden durchdringenden Ausgestaltung. Das bedeutet nun in der Konsequenz: Aufgrund der eingeschränkten Handlungsfähigkeit bleibt in vielen Fällen gerade den Erstwohnungsbesitzern nichts anderes übrig, als aus der betroffenen Gemeinde wegzuziehen. Diese unseres Erachtens stark negative Tendenz wird die zweite Evaluation der Auswirkungen ZWG verdeutlichen, welche dem Bundesrat voraussichtlich im laufenden Jahr 2023 unterbreitet werden wird.

In der laufenden Diskussion zur parl. Initiative wird die Kritik vorgebracht, dass mit der Umsetzung der Vorlage im Dorfkern zusätzliche Zweitwohnungen entstehen werden, was dem ZWG widerspricht und einer zusätzlichen Entleerung der Dorfkerne fördern würde. Dagegen ist jedoch bereits heute ein probates planerisches Instrumentarium vorhanden: Kantone und Gemeinden können unter Berücksichtigung von Art. 3 und 11 ZWG «unerwünschten Wirkungen der Zweitwohnungen» entgegentreten. Die Gesetzesanpassungen gemäss Vernehmlassungsvorlage werden den Bau neuer Erstwohnungen auf Gemeindegebiet befördern, was zu begrüßen ist. Die Gemeinden sind dabei frei, in den kommunalen Baureglementen verbindliche Vorgaben vorzusehen, welche etwa einen bestimmten Erstwohnungsanteil als Bedingung für die vorgesehene Mehrnutzung voraussetzt.

---

<sup>2</sup> <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/de>

<sup>3</sup> <https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/20120311/index.html>

<sup>4</sup> [https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight\\_docid=aza%3A%2F%2F08-05-2020-1C\\_478-2019&lang=de&type=show\\_document&zoom=YES&](https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza%3A%2F%2F08-05-2020-1C_478-2019&lang=de&type=show_document&zoom=YES&)

Zu Punkt III.

Art. 11 Abs. 4 soll wie folgt ergänzt werden:

Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen sowie Erweiterungen nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

Es gilt an dieser Stelle das Gesetz dahingehend zu präzisieren, dass die Regeln im ZWG bezüglich Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gelten sollen; ausserhalb der Bauzone ist die Raumplanungsgesetzgebung zuständig. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig sein sollen und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten sollte, sondern generell. Entsprechend soll dies Niederschlag in einem aktualisierten Gesetz finden.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und für die Berücksichtigung unserer Anliegen im Rahmen der anstehenden Detailberatungen.

Freundliche Grüsse

**Schweizerischer Gemeindeverband**  
Präsident Direktor



Hannes Germann  
Ständerat



Christoph Niederberger

Kopie an: Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz BPUK, Gebirgsdirektorenkonferenz RKGK,  
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete SAB

Schweizerischer Baumeisterverband, Postfach, 8042 Zürich

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Worbentalstrasse 66  
3063 Ittigen

**Romana Heuberger**  
Politik und Kommunikation  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin

romana.heuberger@baumeister.ch

**Per E-Mail an:** info@are.admin.ch

Zürich, 9. Januar 2023

## **Stellungnahme zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Eröffnung der Vernehmlassung vom 3. November 2022 laden Sie interessierte Kreise ein, Stellung zu nehmen zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen im Rahmen der Pa. Iv. 20.456 Candidas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben». Gerne folgen wir diesem Aufruf.

Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) ist die gesamtschweizerische Berufs-, Wirtschafts- und Arbeitgeberorganisation des Bauhauptgewerbes mit über 20 Milliarden Umsatz und rund 80'000 Mitarbeitenden. Mit Sektionen in allen Kantonen vertritt der SBV die Interessen von mehr als 2'500 Bauunternehmen. Das Bauhauptgewerbe erwirtschaftet rund fünf Prozent der Schweizer Wertschöpfung (BIP). Der SBV ist die Organisation der Arbeitswelt für den Hoch- und Tiefbau und engagiert sich als Verbundpartner mit Bund und Kantonen für eine zukunftsorientierte Bildung. Als einer der grössten Sozialpartner der Schweiz setzt er sich für faire und wirtschaftliche Arbeitsbedingungen in der Branche ein.

### **Der SBV unterstützt die vorgesehene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Dabei sind uns folgende Punkte wichtig:**

1. Die aktuelle Version des ZWG verhindert in Gemeinden mit einem Anteil von über 20% Zweitwohnungen wichtige Investitionen und leistet damit der Verkümmern der Liegenschaften Vorschub. Dies gilt es zu korrigieren.
2. Die geplante, massvolle Gesetzesänderung **schafft die notwendige Flexibilität** bei der Erweiterung, Umgestaltung und dem Wiederaufbau von altrechtlichen Bauten in den peripheren Gebieten, welche oftmals vom ZWG hart betroffen sind.
3. Ersatzneubauten leisten einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und der notwendigen Verdichtung in der Schweiz. Wir begrüssen es deshalb, dass das ZWG so angepasst wird, dass **Ersatzneubauten** betreffend Erweiterung der Hauptnutzungsfläche und der Erstellung neuer Wohnungen den altrechtlichen Bauten **gleichgestellt** sind.
4. Die Möglichkeit, bei der Erweiterung der Hauptnutzfläche **neue Wohnungen** zu schaffen, erhöht die Flexibilität massgeblich und unterstützt die Verdichtung nach innen. Beides wird vom SBV ebenfalls unterstützt.

## 1. Allgemeine Bemerkungen

Dem SBV sind der Schutz der Bodenflächen und die Erreichung der Klimaziele wichtige Anliegen. Deshalb unterstützen wir grundsätzlich auch die laufende RPG2-Revision mit der Differenzierung von Bau- und Nichtbaugebieten und haben einen Massnahmenplan, die Agenda 125.0, als Beitrag der Bauwirtschaft zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudepark erarbeitet. Der Schweizerische Gebäudepark ist überaltert und für rund 45% des Energieverbrauches sowie für einen Viertel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. **Ersatzneubauten brauchen vier- bis siebenmal weniger Energie als Gebäude mit Baujahr 1980 und früher.** Sie leisten deshalb einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele in der Schweiz.

Ein Drittel der Wohneinheiten wird heute auf Grundstücken erstellt, auf welchen bereits ein Altbau stand. Durch den **Ersatz von alten Gebäuden durch Neubauten** entsteht mehr Wohnraum, da durch die freie Raumgestaltung das Nutzenverhältnis optimiert werden kann. Somit wird die Bauzone bestmöglich genutzt und die **Bodenflächen werden geschont.**

Der SBV begrüsst deshalb die in der vorliegenden Revision des ZWG geplante **Gleichstellung von Erweiterungen** einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und Erweiterungen beim Abbruch/Wiederaufbau (**Ersatzneubauten**) einer Liegenschaft. Wir begrüssen, dass die Hauptnutzung auch bei Neubauten um 30 Prozent erhöht werden kann und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude möglich wird.

Die starke Nutzungseinschränkung von altrechtlichen Liegenschaften wurde in das ZWG aufgenommen, obwohl diese seinerzeit in der Initiative kaum Thema war. Ziel der Initiative war, eine **weitere Zersiedelung** durch den Bau von Zweitwohnungen zu **verhindern**. Der vorliegende, revidierte Text des ZWG wird diesem Anliegen aus Sicht des SBV gerecht.

Dass auch der Standort eines Ersatzneubaus inskünftig auf demselben Grundstück frei wählbar ist, scheint uns mit Blick auf die optimale Nutzung von Grundstücksflächen sinnvoll. Denn damit wird der Weg frei, um über die Liegenschaftengrenzen hinweg moderne Lebensräume mit attraktiven Grünflächen zu schaffen, ohne den grundlegenden Charakter eines Quartiers oder eines Dorfes zu verändern. Die Identität eines abgerissenen Baus kann auch dann erhalten werden, wenn der Neubau an einem anderen Ort auf demselben Grundstück erstellt wird.

Durch die massvolle Anpassung des Gesetzes kann vermieden werden, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden ausbleiben und die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften damit deutlich reduziert werden. Zudem können auf Grundstücken mit ehemals sehr kleinen Liegenschaften Gebäude mit einer zeitgemässen Infrastruktur gebaut werden.

## 2. Konkrete Stellungnahme

Art.	Handlungsempfehlung	Position / Antrag SBV
Art. 11, Abs. 2 (neu)	Zentrale Neuerung: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Art. 11, Abs. 2</b>  Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden müssen, <b>erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden</b> . Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In

		<p>diesem Rahmen <b>dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude</b> geschaffen werden.</p> <p><b>Erläuterung:</b> Mit dem neuen Artikel werden altrechtlichen Liegenschaften und Ersatzneubauten bezüglich Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 % gleichgestellt. Neu ist auch, dass in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden dürfen. Beides wird vom SBV begrüsst.</p>
Art. 11, Abs. 3	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<p><b>Erläuterung:</b> Die Regelungen in diesem Absatz waren bisher im Art. 4 enthalten. Der Absatz 3 bringt keine Neuerungen</p>
Art. 11, Abs. 4	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<p><b>Erläuterung:</b> Dieser Absatz verweist auf die bereits bestehenden Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts sowie auf der derzeit in Revision befindliche RPG. Er bringt keine materiellen Neuerungen.</p>

Weitere Vorschläge zur Modernisierung des Gebäudeparks hat der SBV in seinem 12-Punkte-Aktionsplan «Offensive Modernisierung Gebäudepark» aufgelistet, der am 9. März 2022 breit kommuniziert wurde.

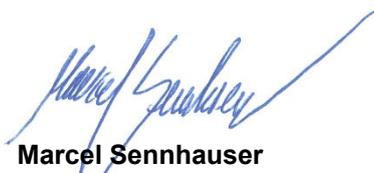
Für die Berücksichtigung unserer Argumente danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Anhörungen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Schweizerischer Baumeisterverband



**Bernhard Salzmann**  
Direktor



**Marcel Sennhauser**  
Leiter Politik und Kommunikation



Hauseigentümerversand  
Schweiz

Seefeldstrasse 60  
Postfach 8032 Zürich

Tel. 044 254 90 20 [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)  
Fax. 044 254 90 21 [www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

unser Zeichen So

Zürich, 19. Dezember 2022

UREK-N  
NR Jacques Bourgeois, Präsident  
c/o Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

**Vernehmlassung zum Vorentwurf der Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetzgesetz, ZWG: 20.456. pa.lv. Candinas.) Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrter Herr NR Bourgeois, Präsident UREK-N  
Sehr geehrte Damen und Herren Nationalräte

Der Hauseigentümerversand Schweiz (HEV Schweiz) ist mit seinen rund 340'000 Mitgliedern der grösste Vertreter der Interessen der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer in der Schweiz. In dieser Funktion setzen wir uns konsequent für die Förderung und den Erhalt des Wohn- und Grundeigentums ein und vertreten die Interessen unserer Mitglieder auf allen Ebenen. Wir danken für die Gelegenheit, zu der von der UREK-N in die Vernehmlassung geschickten Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes Stellung nehmen zu können. Da unsere Mitglieder von den geplanten betroffen sind, machen wir von der uns offerierten Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch und reichen Ihnen diese innert Frist ein.

## **1. Einleitende Bemerkungen zur Vorlage**

Ziel muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz sein, welches wenigstens bei bereits gebauten «altrechtlichen» Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Beim unbebauten Bauland sind die Wertverluste leider bereits entstanden und nicht wieder wettzumachen.

Der vorliegende Vorschlag beruht auf der pa.lv. von NR Candinas (20.456), welche vom HEV Schweiz unterstützt wurde. Damit wird eine sanfte Revision des ZWG angestrebt, um Praxisprobleme zu mildern, welche sich seit Inkrafttreten des ZWG mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung

und der Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz – insbesondere in den von Abwanderung betroffenen Berggebieten – manifestiert haben. Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 11 ZWG bleiben Sinn und Zweck des Verfassungstextes der Zweitwohnungsinitiative – keine neuen Zweitwohnungen auf der grünen Wiese zu erstellen, die Zersiedlung zu stoppen und den Kulturlandverlust zu hemmen – gewahrt.

Der HEV Schweiz unterstützt daher den vorliegenden Vorentwurf zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes gemäss dem Vorschlag der Mehrheit der UREK-N vorbehaltlos. Der Minderheitsantrag wird als zu einschränkend und sachlich unnötig abgelehnt.

## **2. Zu den vorgelegten Änderungen im ZWG**

### **Abschnitt: Altrechtliche Wohnungen**

#### **Art. 11 ZWG Bauliche und nutzungsmässige Änderung**

In Artikel 11 Abs. 1 ZWG wird der Grundsatz festgehalten, dass altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG im Rahmen des kantonalen bzw. kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei sind (Bestandesschutz). In den Folgeabsätzen werden deren Erneuerung, Umbau, Wiederaufbau und Erweiterung geregelt, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Abs. 1 ZGWG auferlegt werden. Die Praxis seit in Kraft treten des ZWG hat allerdings gezeigt, dass die in den Artikeln festgelegten Bestimmungen die zeitgemässe Wohnnutzung und Erneuerung der altrechtlichen Wohnbauten zu sehr einschränken.

#### **Absätze 2, 3 und 4 von Artikel 11 ZWG**

In der vorgeschlagenen Neufassung werden die Bestimmungen der bisherigen Absätze 2, 3 und 4 betreffend Erneuerung, Umbau, Abbruch und Wiederaufbau, Erweiterung der Hauptnutzfläche einer altrechtlichen Wohnbaute sowie der Einbau zusätzlicher Wohnungen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen anders geordnet.

Inhaltlich war bereits nach bisherigem Recht bei (am 11. März 2021) vorbestehenden Wohnbauten *innerhalb der Bauzone* eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent zulässig. Diese Erweiterung war bisher allerdings nur unter der Voraussetzung gestattet, dass dabei keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Der Revisionsvorschlag sieht vor, diese Einschränkung aufzuheben: Bei altrechtlichen Wohnbauten *innerhalb der Bauzone* sollen im Rahmen der Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent auch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können, ohne dass dafür ein Nutzungsvorbehalt gemäss Art. 7 (Erstwohnung, touristische Bewirtschaftung) erfolgt.

Mit der Möglichkeit zur Schaffung neuer Wohneinheiten im moderat erweiterten Gebäude können Eigentümer von altrechtlichen Wohnbauten notwendige Investitionen für eine zeitgemässe und ökologische Sanierung «quersubventionieren». Die Möglichkeit, neugeschaffene Wohneinheiten frei nutzen zu können, so insbesondere auch als Zweitwohnungen, gibt den Eigentümern solcher altrechtlichen Wohngebäude den nötigen finanziellen Spielraum, um sinnvolle Investitionen in den Werterhalt der Wohnbaute zu tätigen. Durch die ermöglichte Erweiterung des Wohnraums erhöht sich der Wert der Liegenschaft, was beispielsweise die Erlangung eines Hypothekarkredites zur Finanzierung einer zweckmässigen ökologischen Sanierung des Gebäudes erleichtert. Die vorgeschlagene Kombination der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auch im Falle des Abbruchs des Wohngebäudes und dessen Wiederaufbau unter Standortverschiebung innerhalb

des Grundstücks gewährleistet zudem die bestmögliche Grundstücksnutzung im Rahmen der Rechtsordnung. Die moderate Flexibilisierung der Wohnraumerweiterung, allenfalls unter Verschiebung des Standortes einer Wohnbaute innerhalb der Bauzonen, erlaubt sodann dem Zweck der inneren Verdichtung besser Rechnung zu tragen.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild oder den Raum sind mit den Revisionsvorschlägen nicht zu befürchten, denn der Vorbehalt in Absatz 4 zur Beachtung der Vorschriften nach Bundesrecht und kantonalem Recht, und zwar sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone, setzt wirksame Schranken: Das Raumplanungsgesetz (RPG), das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) sowie ergänzende rechtliche Vorgaben des kantonalen und kommunalen Rechts stellen bereits heute sicher, dass künftige Bebauungen verdichtet und dem Ortsbild entsprechend geplant werden. Die Gefahr einer Förderung der Zersiedelung und dem Kulturlandverlust besteht durch diese Anpassung somit nicht.

### *Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> (neu) ZWG*

Der HEV Schweiz lehnt den Minderheitsantrag (Art. 11 Abs. 3bis, neu ZWG) als zu einengend und sachlich unnötig ab. Der in Abs. 4 von Art. 11 ZWG verankerte Vorbehalt, dass die vorgeschlagene Flexibilisierung bei Umbauten von altrechtlichen Wohngebäuden nur unter Einhaltung der zahlreichen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften – insbesondere zum Schutz von Landschaft, Kulturland, Ortsplanung, Denkmalschutz und Ökologie – setzen genügend Schranken und gewährleisten auch die Wahrung der kantonalen Planungsinteressen.

### **3. Fazit**

Die vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) setzt die pa.IV. Candinas 20.456 adäquat um. Damit wird den Eigentümern von altrechtlichen Wohnbauten innerhalb der Bauzone genügend Flexibilität gegeben, um den Altbestand der Wohnbauten, welche unter Bestandesgarantie stehen, weiterhin einer zeitgerechten Wohnnutzung zu erhalten. Der Zweck des verfassungsrechtlichen Zweitwohnungsartikels wird nicht verletzt. Aus ökonomischer und ökologischer Sicht ist es zielführend, jenen, die ihr Wohneigentum sanieren und damit einen Beitrag zur Reduzierung umweltschädlicher Emissionen leisten wollen, dies auch zu erlauben. Es muss möglich werden, Altbauten nach modernen Standards für eine zeitgemässe und energiesparende Nutzung umzugestalten. Die Attraktivität der betroffenen Gebiete könnte mit der Gesetzesänderung ebenfalls gesteigert werden. Der HEV Schweiz unterstützt die vorgeschlagenen Änderungen der Absätze 2 bis 4 von Artikel 11 ZWG gemäss Mehrheit UREK-N vorbehaltlos und ersucht Sie, geschätzte Damen und Herren Nationalräte, diese umzusetzen.

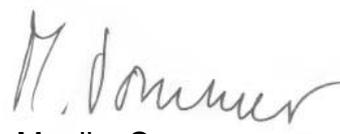
Freundliche Grüsse

HEV Schweiz



aNR Hans Egloff

Präsident



Monika Sommer

Stv. Direktorin

ARE		06. FEB. 2023		z E	
an		R			a/a
Datum					
Visa					
Reg. Nr.					

**Par courrier et courriel**  
**Office fédéral du développement territorial (ARE)**  
Palais Fédéral Ouest

**3003 BERNE**

Paudex, le 3 février 2023  
FD/ng

## **Modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit**

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

### **1. Remarques générales**

Cette révision de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) a pour but de créer des possibilités de transformation et d'agrandissement supplémentaire pour les logements créés selon l'ancien droit (logements créés de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou étant au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date). A l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale pourra être augmentée de 30 % au maximum en cas de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit. Dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires pourront aussi être créés sans qu'il soit nécessaire d'imposer des restrictions d'utilisation selon la loi fédérale sur les résidences secondaires.

Nous relevons que la LRS a pour objectif premier de limiter la construction de nouvelles résidences secondaires. En revanche, l'actuel article 11 de cette loi limite également les constructions existantes, soit celles créées selon l'ancien droit avant le 11 mars 2012. En effet, cette disposition prévoit un certain nombre de restrictions en matière d'agrandissements (ils ne doivent pas générer un nouveau logement et se limiter à 30 % de la surface utile), ainsi qu'en matière de démolition et reconstruction (la nouvelle construction doit rester dans les limites des surfaces utiles préexistantes), ce qui décourage les propriétaires d'investir et contribue au maintien de la vétusté de

certaines logements. En outre, cet article 11 restreint de manière disproportionnée la garantie de la propriété dès lors que le propriétaire ne peut plus jouir librement de sa propriété qui a été créée de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012.

Par conséquent, cette modification de législation est opportune.

## **2. Remarques particulières**

### **A. Article 11 al. 2 Loi sur les résidences secondaires**

Cette nouvelle disposition prévoit notamment que les logements créés selon l'ancien droit puissent être rénovés, transformés, démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation soient imposées et qu'à l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale puisse être augmentée de 30 % au maximum de la surface utile principale existante au 11 mars 2012. Des logements et bâtiments supplémentaires pourraient être créés.

Comme évoqué ci-dessus, l'actuel article 11 LRS ne permet pas la création de logements supplémentaires en cas d'agrandissement. En outre, il n'est pas possible d'augmenter la surface utile principale en cas de démolition et reconstruction d'un logement créé selon l'ancien droit, ce qui porte une grave atteinte à la garantie de la propriété. En revanche, le droit actuel permet déjà d'agrandir un logement créé selon l'ancien droit pour autant que cela ne dépasse pas 30 % de la surface utile principale. Une telle distinction entre les agrandissements et les démolitions ne fait guère de sens et pourrait conduire à l'absurdité suivante que le propriétaire, qui souhaiterait reconstruire un logement plus grand que celui existant avant le 11 mars 2012, soit obligé de l'agrandir, dans un premier temps, puis, dans un second temps, le démolisse pour le reconstruire avec la surface agrandie. Enfin, dans certains cas, il est plus judicieux, tant au niveau de l'aménagement du territoire qu'au niveau de la protection de l'environnement et des besoins en matière de logement, de démolir et reconstruire plutôt que d'agrandir le logement existant. En effet, une nouvelle construction répondra aux normes énergétiques actuelles et permettra une utilisation rationnelle du terrain (densification des parcelles à bâtir, meilleur emplacement du bâtiment sur la parcelle, etc.).

C'est le lieu de rappeler que le but premier de la LRS est de limiter la construction de nouvelles résidences secondaires ou de leur surface brute au sol habitable. Concernant les constructions existantes avant le 11 mars 2012, celles-ci n'ont pas à faire l'objet de restrictions disproportionnées, sous peine de décourager le propriétaire de rénover son bien, de densifier sa parcelle et/ou d'améliorer l'efficacité énergétique de son bien immobilier.

Le fait de permettre la création de logements supplémentaires sans restriction d'utilisation encouragera également le propriétaire à développer l'offre de logements, ce qui contribuera à lutter contre la pénurie de logements.

Par conséquent, c'est à juste titre, que le nouvel article 11 al. 2 LRS prévoit la possibilité d'agrandissement en cas de démolition, pour autant que la surface reconstruite n'excède pas 30 % de la surface utile principale existante avant le 11 mars 2012 et qu'en cas d'agrandissement, des logements et bâtiments supplémentaires puissent être créés. L'USPI Suisse soutient cette nouvelle disposition et rejette la proposition de l'al. 3bis de la minorité qui vise à limiter cette possibilité à certaines communes désignées par le droit cantonal.

### **B. Article 7 al. 3 et 4 LRS**

Il n'appelle pas de remarques particulières. Il reprend les dispositions du droit actuel.

### 3. Conclusions

La révision proposée tend à autoriser davantage de possibilité d'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit, ce qui encouragera le propriétaire à rénover et densifier, et restreint les atteintes à la garantie de la propriété privée, de sorte que l'USPI Suisse soutient cette révision.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Frédéric Dovat', written over the printed name.

**uspi**<sup>+</sup> suisse

union suisse des professionnels de l'immobilier

Route du Lac 2, 1094 Paudex  
Case postale 1215, 1001 Lausanne

**03.02.23**

CH - 1001  
Lausanne

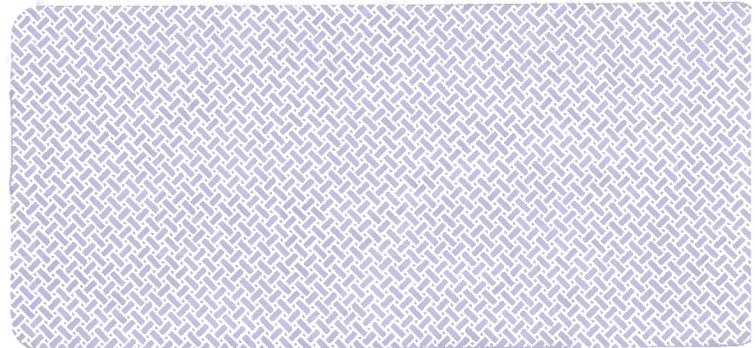
2000236

**1.10**

A  
STANDARD



**LA POSTE**<sup>+</sup>



Verein für Raumentwicklung  
Kultur und Landschaft

Präsident Peter Tarnutzer  
Via Tignuppa 44  
7014 Trin  
[www.kulturzerfall.ch/rakul](http://www.kulturzerfall.ch/rakul)

ARE		20. FEB. 2023					z E	
an		2					a/a	
Datum								
Vsa								
						Bundesamt für Raumentwicklung ARE CH-3003 Bern		

Datum : 14.2.2023

Thema : **Stellungnahme parlamentarische Initiative Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für Ihre Einladung zur Mitwirkung/ Vernehmlassung der Anpassungen der Zweitwohnungsgesetzgebung.

### Allgemeine Bemerkungen

„Der Verein für Raumentwicklung, Kultur und Landschaft, kurz RAKUL, setzt sich insbesondere für den Erhalt und Schutz der traditionellen landwirtschaftlichen Gebäude im Maiensäss- und Alpgebiet im Kanton Graubünden ein. Grundsätzlich geht es bei der Belegung von Alphütten und Maiensässe um den Schutz von Kulturgut, um den Schutz des Landschaftsbildes und um die Bewirtschaftung und Pflege der Landschaft (Einhalt der Vergandung und Verbuschung).

Die Initianten des Zweitwohnungsgesetzes betonten im Wahlkampf immer wieder, dass es darum gehe, den «uferlosen» Bau von Zweitwohnungen zu stoppen. Es war nicht beabsichtigt, dass die Initiative zu Einschränkungen für Erstwohnungen oder für die Hotellerie führen würde. Vielmehr betonten die Promotoren, dass die Initiative Wohnraum für Einheimische sichern und das Gastgewerbe stärken solle. Daher ist davon auszugehen, dass die Wähler nur den Neubau von Zweitwohnungen auf der grünen Wiese einschränken wollten und keine weiteren Beschränkungen beabsichtigt haben.

Mittlerweile sind mehr als 10 Jahre seit der Annahme der Initiative vergangen. Die Erfahrung zeigt deutlich, dass die Initiative zu ungewollten Kollateralschäden geführt hat. Diese Kollateralschäden stammen nicht nur aus der Initiative, die eine einfache Lösung von 20% vorgibt, sondern auch aus der Gesetzgebung und aus der Rechtsprechung.

### Art. 14 Abs. 4 E-ZWG

Wir als RAKUL beschäftigen uns hauptsächlich mit den Maiensässen ausserhalb der Bauzone. Daher ist uns die Präzisierung von Art. 11 Abs. 4 E-ZWG besonders wichtig. Diese Präzisierung ist unbedingt nötig, um die Absicht des Gesetzgebers zum Durchbruch zu verhelfen bzw. ohne einen Interpretationsspielraum zuzulassen, der allenfalls wieder zu einem Missstand führen könnte. Dies ist zu vermeiden, was mit dem Änderungsantrag bewerkstelligt werden kann.

Es geht darum, dass die Regeln im ZWG bezüglich der Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gilt. Ausserhalb der Bauzone soll die Raumplanungsgesetzgebung gelten. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht (EB, S. 7) sagt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig seien und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten solle, sondern generell. Entsprechend muss dies aber auch Niederschlag im Gesetz finden. Wir beantragen somit, Art. 11 Abs. 4 des vorliegenden Entwurfs wie folgt zu ändern:

## Änderungsantrag Art. 11 Abs. 4

<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen sowie Erweiterungen nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

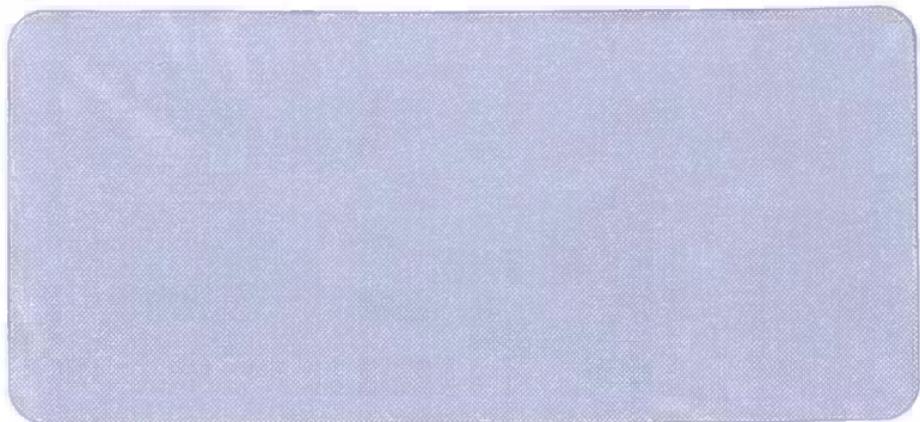
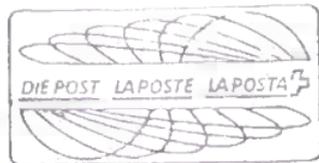
## Schlussbemerkung

RAKUL unterstützt den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11, Abs. 3bis entschieden ab. Da sich die Maiensässe ausserhalb der Bauzone befinden, unterstützen wir insbesondere auch die Präzisierung und Anpassung von Art 11 Abs 4 E-ZWG. Mit dieser Präzisierung kann bei den Bauten ausserhalb der Bauzone, wo bereits heute ein enges rechtliches Korsett besteht, eine Vereinfachung und die Entkoppelung des Zweitwohnungsgesetzes vom RPG erzielt und sichergestellt werden.

Mit Freundlichen Grüssen



Verein für Raumentwicklung Kultur und Landschaft  
Präsident : P. Tarnutzer



Per E-Mail an:

Herr  
Thomas Kappeler  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Zürich, 17. Februar 2023

## **20.456 Parlamentarische Initiative Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

GastroSuisse, der grösste gastgewerbliche Arbeitgeberverband für Hotellerie und Restauration mit rund 20'000 Mitgliedern (Hotels, Restaurants, Cafés, Bars etc.) in allen Landesgegenden, organisiert in 26 Kantonalsektionen und fünf Fachgruppen, nimmt im Vernehmlassungsverfahren zur Änderung des Zweitwohnungsgesetzes gerne wie folgt Stellung:

### **GastroSuisse begrüsst den Vorentwurf des Bundesrates**

GastroSuisse begrüsst die Änderungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen und sieht darin die Forderungen der parlamentarischen Initiative Candinas erfüllt. Die derzeitige Bestimmung von Art. 11 schränken den Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohneinheiten erheblich ein. Besitzer altrechtlicher Wohneinheiten – unabhängig ob Erst- oder Zweitwohnungen – ist es nicht erlaubt, eine Erweiterung vorbestehender Hauptnutzflächen um 30 Prozent für die Schaffung neuer Wohnungen zu nutzen. Wenn eine Totalsanierung mit entsprechender Erweiterung aber keine zusätzlichen Wohnungen kreiert, verliert die Sanierung für den Besitzer an wirtschaftlicher Attraktivität. Das Resultat sind veraltete, renovationsbedürftige altrechtliche Wohnungen, welche das Dorfbild negativ beeinflussen.

Notabene verhindern die derzeitigen Bestimmungen von Art. 11 Abs. 3 auch die Schaffung bezahlbaren Erstwohnraums. Wenn eine Erweiterung vorbestehender Hauptnutzflächen nicht zusätzliche Wohnungen schafft, entstehen grössere und entsprechend teurere Wohnungen. Dank technologischer Entwicklungen und Homeoffice-Optionen kann vermehrt ortsungebunden gearbeitet werden. Mit Beginn der Covid-19-Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnungen im Berggebiet gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO<sup>1</sup> massiv gestiegen. Dadurch können sich Einheimische die Mieten oftmals nicht mehr leisten. Die Umsetzung der parlamentarischen Initiative Candinas kurbelt das Angebot an und trägt zu einer Verdichtung von Dorfzentren bei.

Eine Kommissionsminderheit fordert eine räumliche Beschränkung des Anwendungsbereichs. Die oben dargestellte Problematik betrifft aber jede Gemeinde. Aus diesem Grund lehnt GastroSuisse den Minderheitsantrag ab. Für das gastgewerbliche Angebot in Bergregionen sind lebendige Dorfzentren und eine gesunde Verdichtung zentrale Standortfaktoren.

Besten Dank für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse



Severin Hohler  
Leiter Wirtschaftspolitik



Guido Albers  
Wirtschaftspolitischer Mitarbeiter

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Wohnungswesen (2022): [Attraktives Wohnen in Berggebieten. Ein Leitfaden für Gemeinden](#)

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

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

Bern, 13. Februar 2023

## **20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben, Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. November 2022 haben Sie uns zur Vernehmlassung in oben genannter Angelegenheit eingeladen.

Als Schweizer Raumplanungsverband haben wir uns in den vergangenen Jahren eingehend mit Fragen der Siedlungsqualität und damit einhergehend der Ortszentren beschäftigt. Unsere Dienstleistungen bieten wir auch den ländlichen Räumen und Berggebieten an, die mehrheitlich vom Zweitwohnungsgesetz (ZWG) betroffen sind. Wir haben uns 2013 zum Bundesgesetz und zur Verordnung über Zweitwohnungen vernehmen lassen und nehmen die Gelegenheit gerne wahr, uns auch zur Teilrevisión des ZWG zu äussern.

### **1. Ausgangslage**

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat am 11. März 2012 die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Hauptziel des neu eingefügten Artikel 75b BV ist, die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken. Bei der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative nahm der Gesetzgeber verschiedene Ausnahmebestimmungen in das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) auf und definierte die erweiterte Besitzstandsgarantie für bestehende altrechtliche Wohnungen.

Der Gesetzesentwurf des Bundesrats vom 19. Februar 2014 zum Zweitwohnungsgesetz sah vor, dass Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits rechtmässig bestanden, nur erweitert werden dürfen, wenn sie als Erstwohnungen, den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung deklariert werden (Art. 12 VE-ZWG). Das Parlament folgte dem bundesrätlichen Vorschlag zum Umgang mit den altrechtlichen Wohnungen nicht. Das geltende ZWG sieht vor, dass altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Selbst wenn in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 ZWG auferlegt werden muss. Zudem sind bei altrechtlichen Wohnungen Erweiterungen um 30 Prozent zulässig, ohne dass entsprechende Nutzungsaufgaben verfügt

werden müssen, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen gelten für den Umbau, den Wiederaufbau und die Erweiterungsmöglichkeiten die bundesrechtlichen Vorschriften (Art. 11 Abs. 3 ZWG).

Artikel 75b BV und das ZWG dienen auch dem Ziel, die Zersiedelung und Landschaftszerschneidung durch Bauten und Verkehrsinfrastrukturen einzudämmen, die Bodenversiegelung und Kosten der kommunalen Infrastruktur sowie den Preisdruck auf Erstwohnungen zu senken. In staats- und verfassungsrechtlichen Kreisen wurde denn auch in Frage gestellt, ob die vom Gesetzgeber gewährten Ausnahmen und die erweiterte Besitzstandsgarantie im ZWG mit dem Verfassungsartikel 75b BV vereinbar ist.

## **2. Änderungsvorschlag Mehrheit UREK-N**

Laut geltendem Gesetz können altrechtliche Wohnungen frei umgenutzt und um 30 Prozent der vorbe- stehenden Hauptnutzfläche erweitert werden (Art. 11 Abs. 3 ZWG). Wird eine altrechtliche Wohnung abgebrochen und wieder aufgebaut sind hingegen keine Erweiterungen möglich (Art. 11 Abs. 2 ZWG).

Die Mehrheit der UREK-N möchte diese erweiterte Besitzstandsgarantie zusätzlich ausdehnen. Die Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes soll ermöglichen, dass auch bei einem Abbruch und Wieder- aufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich ist. Zudem sollen auch bei der Erweiterung altrechtlicher Wohnungen neu zusätzli- che Wohnungen geschaffen werden können, sofern die vorbestehende Hauptnutzfläche nicht um mehr als 30 Prozent überschritten wird (Art. 11 Abs. 2 VE-ZWG).

Mit den von der Mehrheit UREK-N vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten steigt der Druck auf sämtliche altrechtliche Wohnungen von Zweitwohnungsgemeinden weiter an. Auch ohne diese Erwei- terungsmöglichkeiten lässt sich heute feststellen, dass die Nachfrage nach altrechtlichen Wohnungen in touristisch geprägten Regionen stark angestiegen ist und sich auf die Wohnungspreise auswirkt. Für die einheimische Bevölkerung sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lokaler Betriebe ist bezahlbarer Wohnraum rar geworden. Die zunehmende Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen führt zu einer weiteren Entleerung der vielerorts bereits bedrohten Dorfkerne. Ziehen die Einheimischen vom Zent- rum oder aus der Gemeinde weg, folgen auch bald die Geschäfte und Restaurants.

Werden altrechtliche Erstwohnungen in den Ortszentren zur Umnutzung in Zweitwohnungen veräus- sert, besteht zudem die Gefahr, dass in Gemeinden mit Wachstum und entsprechenden Baulandreser- ven neue Wohnungen am Dorfrand gebaut werden. Der Dorfkern wird entleert und im Ring rund um das Dorf entstehen neue Bauten (sogenannter Donut-Effekt). Aus raumplanerischer Sicht ist dies prob- lematisch, weil es zu weiterer Zersiedelung führt.

Das ZWG erlaubt Kantonen und Gemeinden die unerwünschten Wirkungen der Zweitwohnungen ein- zuschränken (Art. 3 und 12 ZWG). Mit dem Vorschlag der UREK-N könnte allenfalls ein zusätzlicher Anreiz zum Bau neuer Erstwohnungen geschaffen werden, indem die Gemeinden in ihren Bauregle- menten verbindliche Vorgaben vorsehen (z.B. ein Erstwohnungsanteil als Bedingung für die vorgese- hene Mehrnutzung). Trotz dieses möglichen Vorteils überwiegen aus unserer Sicht die Nachteile der vorgeschlagenen Änderungen klar.

Bevor das ZWG angepasst wird, sollte den Kantonen und Gemeinden mehr Zeit gelassen werden, um die Auswirkungen besser beurteilen zu können. Das ZWG ist erst 2016 in Kraft getreten und demzu- folge sind Anpassungsprozesse noch im Gang. Der Richtplan des Kantons Graubünden, der am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt wurde, räumt beispielsweise den Gemeinden eine fünfjährige Frist zur Überarbeitung ihrer kommunalen Nutzungspläne ein. Viele Gemeinden dürften mitten im Pla- nungsprozess stecken und eine Änderung des ZWG käme zu Unzeit.

Da die negativen Auswirkungen, insbesondere auf die qualitätsvolle Innenentwicklung in den betroffenen Gemeinden die möglichen Vorteile überwiegen, wird der vorliegende Vorentwurf zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes gemäss dem Vorschlag der Mehrheit der UREK-N von EspaceSuisse abgelehnt.

### 3. Änderungsvorschlag Minderheit UREK-N

Die Kommissionsminderheit erachtet den Vorschlag der Mehrheit als verfassungswidrig (siehe dazu auch die Stellungnahme des Fachkreises Raumplanungsrecht vom xx.xx.2023). Zudem sei er nicht zielführend, insbesondere weil dieser in den Hotspot-Gemeinden – wo eine grosse Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht – zu einer Verknappung an Erstwohnungen führt. Die Minderheit schlägt daher vor, die von der Mehrheit ausgedehnte, erweiterte Besitzstandsgarantie nur in denjenigen Zweitwohnungsgemeinden zu erlauben, die durch das kantonale Recht explizit bezeichnet werden (Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> VE-ZWG).

Sofern an der Änderung des Zweitwohnungsgesetzes gemäss der Mehrheit UREK-N festgehalten wird, erachten wir den Vorschlag der UREK-N Minderheit als unabdingbar. Aus unserer Sicht ist jedoch bevorzugterweise die durch die UREK-N verworfene Alternative über den kantonalen Richtplan und nicht über die kantonale Gesetzgebung zu wählen, damit der Kanton die Entwicklung räumlich steuern kann.

Sofern die Änderung des Zweitwohnungsgesetzes gemäss der Vorlage der Mehrheit UREK-N vorgenommen wird, erachtet EspaceSuisse es als unabdingbar Artikel 11 Absatz 3<sup>bis</sup> VE-ZWG in das Gesetz aufzunehmen, wobei nicht der Weg über die kantonale Gesetzgebung, sondern über die kantonale Richtplanung gewählt werden soll.

Für die Berücksichtigung unserer Anträge und für die uns eingeräumte Möglichkeit, zur vorgeschlagenen Teilrevision des Zweitwohnungsgesetzes Stellung zu nehmen, danken wir Ihnen bestens. Für eine allfällige Besprechung unserer Anträge stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
**EspaceSuisse**



Jean-François Steiert  
Präsident



Damian Jerjen  
Direktor

Per E-Mail an:  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

14. Februar 2023

## **Stellungnahme des Schweizer Tourismus-Verbandes** Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wieder- aufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur *Parlamentarischen Initiative Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben* Stellung nehmen zu können. Der Schweizer Tourismus-Verband STV ist die nationale tourismuspolitische Dachorganisation mit über 500 Mitgliedern, darunter rund 40 schweizerischen Branchen- und Fachverbänden des Tourismus mit insgesamt rund 30'000 touristischen Leistungserbringern. Als Vertreter des viertgrössten Exportbereichs der Schweizer Wirtschaft setzen wir uns für bessere politische Rahmenbedingungen für die Schweizer Tourismuswirtschaft ein.

Der STV begrüsst die von der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-N) vorgeschlagenen Änderungen zu Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Die aktuelle Gesetzgebung und die Rechtsprechung schränken die Sanierung von altrechtlichen Wohnungen erheblich ein. Zudem kann dem Ziel des Gesetzes nicht entsprochen werden, die «uferlose Zersiedelung» aufzuhalten, da eine Verdichtung nach innen erschwert wird und die Bautätigkeit an den Dorfrändern zunimmt. Es ist aus Sicht des STV deshalb sinnvoll, auf die bisher geltende Differenzierung zwischen der Erweiterung einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und deren Abbruch und Wiederaufbau zu verzichten und in Zukunft innerhalb der Bauzonen in beiden Fällen eine Erweiterung der Hauptnutzfläche, um maximal 30 Prozent zu ermöglichen. Zudem sollen bei einer solchen Erweiterung zusätzliche Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich sein, sofern die vorbestehende Hauptnutzfläche der altrechtlichen Liegenschaft nicht um mehr als 30 Prozent überschritten wird.

Der STV lehnt den Antrag der Kommissionsminderheit ab. Die Kommissionsminderheit möchte die Wirkung der Pa.Iv. Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden beschränken, wobei diese Gebiete durch die Kantone zu bezeichnen wären. Die innere Verdichtung muss jedoch überall angestrebt werden, weshalb eine Beschränkung auf strukturschwache Gemeinden aus Sicht des STV nicht sinnvoll ist. Sollten Kantone und Gemeinden dennoch Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen feststellen, können sie weitere Einschränkungen gemäss Artikel 12 beschliessen.

**Der STV begrüsst den vorliegenden Vorentwurf zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes gemäss dem Vorschlag der Mehrheit der UREK-N vorbehaltlos. Der Minderheitsantrag wird abgelehnt.**

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Für weitere Fragen steht Ihnen zur Verfügung:



Philipp Niederberger  
Direktor



Samuel Huber  
Leiter Politik

Commission de l'environnement,  
de l'aménagement du territoire  
et de l'énergie du Conseil national  
CH-3003 Berne

A l'attention de l'Office fédéral du développement territorial ARE

Courriel à:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Berne, le 16 janvier 2023,

**20.456 n Iv. pa. Candinas. Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit. Prise de position d'HotellerieSuisse à la procédure de consultation**

Monsieur le Président de la CEATE-N, Mesdames et Messieurs

En tant qu'association nationale patronale, HotellerieSuisse s'exprime sur le sujet susmentionné dans le cadre de la procédure de consultation. Nous vous remercions de nous donner l'occasion de prendre position et de tenir compte de nos préoccupations.

**HotellerieSuisse salue la proposition de révision de l'art 11. LRS, tel qu'énoncé dans l'avant-projet soumis à consultation par la CEATE-N et rejette tant la proposition de ne pas entrer en matière que la proposition de minorité concernant l'art. 11, al. 3<sup>bis</sup>.**

### **I Sur le fond**

Il convient tout d'abord de rappeler que le but de l'initiative Weber visait à combattre le mitage du territoire « grignoté par des constructions excessives de résidences secondaires, surtout en montagne » et à lutter contre les lits froids. Dans sa mise en application, le Parlement a légiféré au-delà du texte de l'initiative et en ce sens a surinterprété la volonté populaire. D'autre part, la loi sur les résidences secondaires de 2016 n'est pas ajustée à d'autres normes juridiques de même importance telle que la Lex Koller ou celle sur l'aménagement du territoire. En 2019 déjà, les experts consultés lors du *Stakeholders Dialogue* pour l'analyse sur les conséquences de la LRS paru en 2021 ont déjà fait état de plusieurs corrections nécessaires qui n'ont pas été prises en compte. Ainsi, dans le cas de la loi sur l'acquisition de personnes séjournant à l'étranger (LFAIE), le Conseil fédéral entend dresser « un état des lieux sur les interfaces pertinentes entre la LRS et la LFAIE », c'est-à-dire qu'il ne propose aucune action corrective concrète, alors que les experts les ont citées. Il faut enfin rappeler que la LRS a des implications sur le marché des résidences principales et sur le développement spatial des communes. En outre, elle freine le changement structurel de l'hôtellerie de montagne, ce qui péjore l'offre des destinations touristiques. Avec la proposition de révision de l'art. 11 faisant suite à la Iv.pa Candinas, le Législateur se donne enfin la possibilité de corriger un des effets indésirables de la loi et l'inadéquation de la LRS avec la LAT I.

## II Champ d'application

Dans le cas concret, les dispositions actuelles de l'art. 11 LRS et l'interprétation qu'en fait le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 mai 2020 restreignent considérablement la rénovation de logements anciens. En particulier le fait de ne pas pouvoir créer de nouveaux logements dans des immeubles existants ou de ne pas pouvoir augmenter la surface utile principale en cas de démolition et de reconstruction d'un logement créé selon l'ancien droit, empêchent la rénovation entière d'immeubles ou une meilleure utilisation du territoire au centre des villages. En effet les propriétaires ont besoin d'un revenu supplémentaire pour financer les travaux. Comme les appartements proposés dans ces immeubles sont parfois vétustes ou inadaptés aux conditions de vie moderne, les habitants des villages tendent à délaisser le centre pour s'installer en leur périphérie, créant un effet donut indésirable. Ainsi, la loi sur les résidences secondaires est la source d'un nouveau mitage du territoire par les résidences principales, alors qu'elle est censée le combattre, ce qui est pour le moins paradoxal. D'un point de vue touristique, tant la négligence de biens immobiliers dans les centres que l'effet donut en montagne péjorent l'attractivité des destinations, avec toutes les implications économiques que cela comporte. De plus, toutes les études sur la durabilité démontrent combien les habitants des régions périphériques tiennent à un cadre de vie harmonieux et soigné pour développer leurs activités. Dans ces conditions, la création de quelques résidences secondaires supplémentaires que pourrait impliquer la démolition et la reconstruction d'immeubles avec un agrandissement présente beaucoup plus d'avantages que les restrictions actuelles de la loi.

## III Proposition de minorité (Art.11, al.3<sup>bis</sup>)

HotellerieSuisse n'est pas favorable à la proposition de la minorité Clivaz, qui demande que le champ d'application soit limité dans l'espace. En effet, si effet d'éviction il y a, il sera minime, puisque les nouvelles résidences secondaires créées ne le seront qu'en très petit nombre. Dans ce sens la densification du bâti et la préservation du paysage doivent avoir le pas sur les préoccupations de la minorité. Enfin, des obligations particulières faites aux communes comme des aides pour promouvoir des résidences principales financièrement accessibles sortent du champ de la LRS et la surchargerait inutilement.

HotellerieSuisse considère que la Loi sur les résidences secondaires nécessite une refonte complète et s'engagera en ce sens dans la prochaine évaluation en 2023. C'est seulement en corrigeant les effets négatifs de la loi que, tant la volonté exprimée par le souverain dans la votation de 2012 que le développement durable des régions de montagne pourront être assurés.

En vous remerciant de bien vouloir prendre en considération ces éléments, nous vous adressons, Monsieur le Président, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

**HotellerieSuisse**



Claude Meier  
Directeur



Nicole Brändle Schlegel  
Responsable du monde du travail,  
de la formation et de la politique  
Membre de la direction

**Von:** [Gloor Peter](#)  
**An:** [\\_ARE-Info \(Gruppenpostfach\)](#)  
**Betreff:** AW: Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens: parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»  
**Datum:** Mittwoch, 4. Januar 2023 14:55:11

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Einladung zur Stellungnahme im Rahmen des rubrizierten Vernehmlassungsverfahrens.

Aus Sicht der SGH ist anvisierte Gesetzesänderung für die Besitzerinnen und Besitzer von altrechtlichen Wohnungen, also Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% und 2012 bereits bestanden haben oder bewilligt worden wären, zu befürworten.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme.

Beste Grüsse  
Peter Gloor

-----



Peter Gloor  
Direktor

Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit SGH  
Uetlibergstrasse 134b, Postfach, 8027 Zürich  
T direkt +41 44 209 16 30  
Mobile +41 79 422 92 28  
[pgloor@sgh.ch](mailto:pgloor@sgh.ch)  
[www.sgh.ch](http://www.sgh.ch)

> [vCard](#)

> [Besuchen Sie unsere Website](#)

-----

Dieses Email ist persönlich und ausschliesslich für den/die gewollten Adressaten bestimmt. Es kann vertrauliche Informationen beinhalten. Andere Empfänger des Email werden gebeten, den Sender umgehend per Antwort-Email zu benachrichtigen sowie das irrtümlich erhaltene Email und allfällige Kopien davon sofort zu löschen. Jede Verwendung, Offenlegung, Vervielfältigung oder Weiterverbreitung ist untersagt. Besten Dank für die Unterstützung.

---

**Von:** [aemterkonsultationen@are.admin.ch](mailto:aemterkonsultationen@are.admin.ch) <[aemterkonsultationen@are.admin.ch](mailto:aemterkonsultationen@are.admin.ch)>

**Gesendet:** Donnerstag, 3. November 2022 14:51

**An:** [staatskanzlei@sk.zh.ch](mailto:staatskanzlei@sk.zh.ch); [info.regierungsrat@be.ch](mailto:info.regierungsrat@be.ch); [staatskanzlei@lu.ch](mailto:staatskanzlei@lu.ch); [ds.la@ur.ch](mailto:ds.la@ur.ch); [stk@sz.ch](mailto:stk@sz.ch); [staatskanzlei@ow.ch](mailto:staatskanzlei@ow.ch); [staatskanzlei@nw.ch](mailto:staatskanzlei@nw.ch); [staatskanzlei@gl.ch](mailto:staatskanzlei@gl.ch); [info@zg.ch](mailto:info@zg.ch); [chancellerie@fr.ch](mailto:chancellerie@fr.ch); [kanzlei@sk.so.ch](mailto:kanzlei@sk.so.ch); [staatskanzlei@bs.ch](mailto:staatskanzlei@bs.ch); [LKA-RRBs@bl.ch](mailto:LKA-RRBs@bl.ch); [staatskanzlei@ktsh.ch](mailto:staatskanzlei@ktsh.ch); [Kantonskanzlei@ar.ch](mailto:Kantonskanzlei@ar.ch); [info@rk.ai.ch](mailto:info@rk.ai.ch); [info.sk@sg.ch](mailto:info.sk@sg.ch); [info@gr.ch](mailto:info@gr.ch); [staatskanzlei@ag.ch](mailto:staatskanzlei@ag.ch); [staatskanzlei@tg.ch](mailto:staatskanzlei@tg.ch); [can-scads@ti.ch](mailto:can-scads@ti.ch); [info.chancellerie@vd.ch](mailto:info.chancellerie@vd.ch); [Chancellerie@admin.vs.ch](mailto:Chancellerie@admin.vs.ch); [Secretariat.chancellerie@ne.ch](mailto:Secretariat.chancellerie@ne.ch); [service-adm.ce@etat.ge.ch](mailto:service-adm.ce@etat.ge.ch);

[chancellerie@jura.ch](mailto:chancellerie@jura.ch); [mail@kdk.ch](mailto:mail@kdk.ch); [info@die-mitte.ch](mailto:info@die-mitte.ch); [info@edu-schweiz.ch](mailto:info@edu-schweiz.ch); [info@ensemble-a-gauche-ge.ch](mailto:info@ensemble-a-gauche-ge.ch); [vernehmlassungen@evppev.ch](mailto:vernehmlassungen@evppev.ch); [info@fdp.ch](mailto:info@fdp.ch); [gruene@gruene.ch](mailto:gruene@gruene.ch); [schweiz@grunliberale.ch](mailto:schweiz@grunliberale.ch); [lorenzo.quadri@mattino.ch](mailto:lorenzo.quadri@mattino.ch); [pdaz@pda.ch](mailto:pdaz@pda.ch); [gs@svp.ch](mailto:gs@svp.ch); [franziska.tlach@spschweiz.ch](mailto:franziska.tlach@spschweiz.ch); [verband@chgemeinden.ch](mailto:verband@chgemeinden.ch); [info@staedteverband.ch](mailto:info@staedteverband.ch); [info@sab.ch](mailto:info@sab.ch); [info@economiesuisse.ch](mailto:info@economiesuisse.ch); [bern@economiesuisse.ch](mailto:bern@economiesuisse.ch); [sandra.spieser@economiesuisse.ch](mailto:sandra.spieser@economiesuisse.ch); [info@sgv-usam.ch](mailto:info@sgv-usam.ch); [verband@arbeitgeber.ch](mailto:verband@arbeitgeber.ch); [info@sbv-usp.ch](mailto:info@sbv-usp.ch); [office@sba.ch](mailto:office@sba.ch); [info@sgb.ch](mailto:info@sgb.ch); [politik@kfmv.ch](mailto:politik@kfmv.ch); [info@travailsuisse.ch](mailto:info@travailsuisse.ch); [info@allianz-zweitwohnungen.ch](mailto:info@allianz-zweitwohnungen.ch); [info@bauenschweiz.ch](mailto:info@bauenschweiz.ch); [mail@bsa-fas.ch](mailto:mail@bsa-fas.ch); [bsla@bsla.ch](mailto:bsla@bsla.ch); [info@centrepatronal.ch](mailto:info@centrepatronal.ch); [info@enhk.admin.ch](mailto:info@enhk.admin.ch); [info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch); [Valerie.defago@unine.ch](mailto:Valerie.defago@unine.ch); [info@f-s-u.ch](mailto:info@f-s-u.ch); [info@fer-sr.ch](mailto:info@fer-sr.ch); [mail@fri.ch](mailto:mail@fri.ch); [ffw@ffw.ch](mailto:ffw@ffw.ch); [info@gastrosuisse.ch](mailto:info@gastrosuisse.ch); [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch); [welcome@hotelleriesuisse.ch](mailto:welcome@hotelleriesuisse.ch); [robert.meier@kbnl.ch](mailto:robert.meier@kbnl.ch); [mailbox@pronatura.ch](mailto:mailbox@pronatura.ch); [kontakt@gebirgskantone.ch](mailto:kontakt@gebirgskantone.ch); Info <[info@sgh.ch](mailto:info@sgh.ch)>; [info@kpk-cosac.ch](mailto:info@kpk-cosac.ch); [info@heimatschutz.ch](mailto:info@heimatschutz.ch); [info@stv-fst.ch](mailto:info@stv-fst.ch); [info@bpuk.ch](mailto:info@bpuk.ch); [info@rorep.ch](mailto:info@rorep.ch); [verband@baumeister.ch](mailto:verband@baumeister.ch); [contact@sia.ch](mailto:contact@sia.ch); [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch); [info@seilbahnen.org](mailto:info@seilbahnen.org); [info@sl-fp.ch](mailto:info@sl-fp.ch); [info@uspi-suisse.ch](mailto:info@uspi-suisse.ch); [info@kulturzerfall.ch](mailto:info@kulturzerfall.ch); [service@wwf.ch](mailto:service@wwf.ch)

**Cc:** [urek.ceate@parl.admin.ch](mailto:urek.ceate@parl.admin.ch); [vernehmlassungsunterlagen@bk.admin.ch](mailto:vernehmlassungsunterlagen@bk.admin.ch); [laura.schmid@gs-uvek.admin.ch](mailto:laura.schmid@gs-uvek.admin.ch); [stefan.schuerer@gs-uvek.admin.ch](mailto:stefan.schuerer@gs-uvek.admin.ch); [maria.lezzi@are.admin.ch](mailto:maria.lezzi@are.admin.ch); [stephan.scheidegger@are.admin.ch](mailto:stephan.scheidegger@are.admin.ch); [Ulrich.Seewer@are.admin.ch](mailto:Ulrich.Seewer@are.admin.ch); [Markus.Mettler@are.admin.ch](mailto:Markus.Mettler@are.admin.ch); [Thomas.Kappeler@are.admin.ch](mailto:Thomas.Kappeler@are.admin.ch); [gabriel.hefti@are.admin.ch](mailto:gabriel.hefti@are.admin.ch); [Martin.Vinzens@are.admin.ch](mailto:Martin.Vinzens@are.admin.ch); [christoph.dequervain@are.admin.ch](mailto:christoph.dequervain@are.admin.ch); [Media@are.admin.ch](mailto:Media@are.admin.ch); [aemterkonsultationen@are.admin.ch](mailto:aemterkonsultationen@are.admin.ch)

**Betreff:** Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens: parlamentarische Initiative 20.456  
«Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

**Priorität:** Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Auftrag der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N) erhalten Sie im Anhang die Einladung zur Vernehmlassung in Sachen parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben».

Die Vernehmlassungsunterlagen können auf der [Internetseite der Kommission](#) (> Vernehmlassungen > 20.456) abgerufen werden.

Mit freundlichen Grüssen

\*\*\*\*\*

Mesdames, Messieurs,

Au nom de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N), vous trouverez ci-joint l'invitation à la procédure de consultation sur l'initiative parlementaire 20.456 « Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit ».

Vous trouverez la documentation relative à la consultation sur la [page Internet de la commission](#) (> Procédures de consultation > 20.456).

Meilleures salutations,

\*\*\*\*\*

Gentili Signore, Egregi Signori,

A nome della Commissione dell'ambiente, della pianificazione del territorio e dell'energia del Consiglio nazionale (CAPTE-N), troverete in allegato l'invito alla consultazione sull'iniziativa parlamentare 20.456 «Abrogare le inutili e dannose restrizioni della legge sulle abitazioni secondarie in materia di demolizione e riedificazione di abitazioni costruite secondo il diritto anteriore».

La documentazione concernente la procedura di consultazione è disponibile sulle [pagine Internet della Commissione](#) (> Oggetti posti in consultazione > 20.456).

Distinti saluti,

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bauenschweiz  
Cristina Schaffner  
Weinbergstrasse 55  
8006 Zürich

19.12.2022

## **Stellungnahme zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, in oben erwähnter Angelegenheit Stellung zu nehmen.

Bauenschweiz ist der Dachverband der Schweizer Bauwirtschaft mit rund 76 Mitgliedsverbänden aus den Bereichen Planung, Bauhauptgewerbe, Ausbau und Gebäudehülle sowie Produktion und Handel. Die Bauwirtschaft trägt 12% zur gesamten Schweizerischen Wirtschaftsleistung bei und beschäftigt rund 465'000 Fachkräfte. Sie zählt zu den fünf grössten Arbeitgebern und bildet 10% aller Lernenden in der Schweiz aus.

Bauenschweiz unterstützt die vorgesehene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Der Gebäudepark verbraucht rund 45 Prozent des Energiebedarfs der Schweiz und ist für etwa 24 Prozent des inländischen CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich. Die Modernisierung des Gebäudebestands ist daher einer der wichtigsten Hebel, um die Klimaziele der Schweiz zu erreichen. Um die Sanierungsquote bei Gebäuden zu erhöhen, müssen bestehende Hürden und Regulierungen abgebaut werden. Für eine Modernisierung des Gebäudeparks braucht es zudem eine höhere Ausnützung und eine qualitätsvolle Innenverdichtung, um den gesellschaftlichen Entwicklungen gerecht zu werden.

**Vor diesem Hintergrund ermöglicht die im revidierten ZWG neu geschaffene Möglichkeit, die Erweiterung der Nutzfläche mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen zu kombinieren, erstens neue Finanzierungschancen für energetische Sanierungen und unterstützt zweitens die Verdichtung nach innen. Beides wird von Bauenschweiz unterstützt.**

Bauenschweiz unterstützt ebenfalls, dass Ersatzneubauten betreffend Erweiterung der Hauptnutzungsfläche und der Erstellung neuer Wohnungen den altrechtlichen Bauten gleichgestellt werden sollen. Wir begrüßen, dass die Hauptnutzung auch bei Neubauten um 30 Prozent erhöht werden kann und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude möglich wird. So entsteht mehr Wohnraum, da durch die freie Raumgestaltung das Nutzenverhältnis optimiert werden kann. Somit wird die Bauzone bestmöglich genutzt und die Bodenflächen werden geschont.

Schliesslich wird durch die massvolle Anpassung des Gesetzes vermieden, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden ausbleiben, was die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften deutlich reduziert.

Für die Berücksichtigung unserer Überlegungen danken wir Ihnen.

Freundliche Grüsse

**Bauenschweiz**



Ständerat Hans Wicki  
Präsident



Cristina Schaffner  
Direktorin



ENHK c/o BAFU, GU, 3003 Bern

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Per Email an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: GU  
Sachbearbeiter/in: GU  
**Bern, 8. Februar 2023**

**Parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» – Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit elektronischer Mitteilung vom 4. November 2022 haben Sie der ENHK im Auftrag der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (UREK-N) das Schreiben der UREK-N vom 3. November 2022 zusammen mit dem Vorentwurf einer Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und des entsprechenden Erläuterungsberichts zur Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung unterbreitet, wofür wir Ihnen bestens danken.

Laut Kapitel 4.5 des Erläuterungsberichts ist bei Annahme der Vorlage damit zu rechnen, dass bestehende Bauten abgebrochen, Neubauten realisiert und Freiräume reduziert werden. Die neuen Bestimmungen können auch auf Bauten und Freiflächen angewendet werden, welche konstituierende Bestandteile von empfindlichen Ortsbildteilen von Ortsbildern von nationaler Bedeutung gemäss ISOS darstellen und/oder sich in einem Objekt des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) befinden. Sofern die baulichen Massnahmen einen bestehenden, im Ortsbild oder in der Landschaft störenden Bau betreffen und auf die bestehende Baustruktur Rücksicht nimmt bzw. sorgfältig geplant sind, könnte damit unter Umständen auch eine Aufwertung des Ortsbildes oder der Landschaft erzielt werden. Allerdings wurde in der Vorlage explizit auf erhöhte Gestaltungsanforderungen oder qualitative Anordnungen zur Erhaltung von ortsbildrelevanten Freiräumen verzichtet (vgl. Kapitel 1.2 Erläuterungsbericht).

**Die ENHK beantragt deshalb, dass die Vorlage dahingehend angepasst wird, dass in Ortsbildern oder in Landschaften von nationaler Bedeutung (ISOS und BLN) in jedem Fall ortsbildre-**

**levante Freiräume auf Basis eines Freiraumkonzepts erhalten bleiben und bei baulichen Eingriffen erhöhte Gestaltungsanforderungen im Sinne der jeweiligen Schutzziele gelten.**

Freundliche Grüsse

Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK



Dr. Heidi Z'graggen  
Präsidentin



Fredi Guggisberg  
Sekretär

Kopie an: BAFU, Abteilung Politik und Strategie, Abteilung Biodiversität und Landschaft; BAK, Sektion Baukultur

**Par courrier et courriel**  
**Office fédéral du développement**  
**territorial (ARE)**

**3003 Berne**

Paudex, le 27 janvier 2023  
FD

**Modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit**

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

**1. Remarques générales**

Cette révision de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) a pour but de créer des possibilités de transformation et d'agrandissement supplémentaire pour les logements créés selon l'ancien droit (logements créés de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou étant au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date). A l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale pourra être augmentée de 30 % au maximum en cas de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit. Dans ce cadre, des logements et des bâtiments supplémentaires pourront aussi être créés sans qu'il soit nécessaire d'imposer des restrictions d'utilisation selon la loi fédérale sur les résidences secondaires.

Nous relevons que la LRS a pour objectif premier de limiter la construction de nouvelles résidences secondaires. En revanche, l'actuel article 11 de cette loi limite également les constructions existantes, soit celles créées selon l'ancien droit avant le 11 mars 2012. En effet, cette disposition prévoit un certain nombre de restrictions en matière d'agrandissements (ils ne doivent pas générer un nouveau logement et se limiter à 30 % de la surface utile), ainsi qu'en matière de démolition et reconstruction (la nouvelle construction doit rester dans les limites des surfaces utiles préexistantes), ce qui décourage les propriétaires d'investir et contribue au maintien de la vétusté de certains logements. En outre, cet article 11 restreint de manière disproportionnée la garantie de la propriété dès lors que le propriétaire ne peut plus jouir librement de sa propriété qui a été créée de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012.

Par conséquent, cette modification de législation est opportune.

**2. Remarques particulières**

**A. Article 11 al. 2 Loi sur les résidences secondaires**

Cette nouvelle disposition prévoit notamment que les logements créés selon l'ancien droit puissent être rénovés, transformés, démolis et reconstruits sans que des restrictions d'utilisation soient imposées et qu'à l'intérieur des zones à bâtir, la surface utile principale puisse être augmentée de 30 % au maximum de la surface utile principale existante au 11 mars 2012. Des logements et bâtiments supplémentaires pourraient être créés.

Comme évoqué ci-dessus, l'actuel article 11 LRS ne permet pas la création de logements supplémentaires en cas d'agrandissement.

En outre, il n'est pas possible d'augmenter la surface utile principale en cas de démolition et reconstruction d'un logement créés selon l'ancien droit, ce qui porte une grave atteinte à la garantie de la propriété. En revanche, le droit actuel permet déjà d'agrandir un logement créé selon l'ancien droit pour autant que cela ne dépasse pas 30 % de la surface utile principale. Une telle distinction entre les agrandissements et les démolitions ne fait guère de sens et pourrait conduire à l'absurdité suivante que le propriétaire, qui souhaiterait reconstruire un logement plus grand que celui existant avant le 11 mars 2012, soit obligé de l'agrandir, dans un premier temps, puis, dans un second temps, le démolisse pour le reconstruire avec la surface agrandie. Enfin, dans certains cas, il est plus judicieux, tant au niveau de l'aménagement du territoire qu'au niveau de la protection de l'environnement et des besoins en matière de logement, de démolir et reconstruire plutôt que d'agrandir le logement existant. En effet, une nouvelle construction répondra aux normes énergétiques actuelles et permettra une utilisation rationnelle du terrain (densification des parcelles à bâtir, meilleur emplacement du bâtiment sur la parcelle, etc.).

C'est le lieu de rappeler que le but premier de la LRS est de limiter la construction de nouvelles résidences secondaires ou de leur surface brute au sol habitable. Concernant les constructions existantes avant le 11 mars 2012, celles-ci n'ont pas à faire l'objet de restrictions disproportionnées, sous peine de décourager le propriétaire de rénover son bien, de densifier sa parcelle et/ou d'améliorer l'efficacité énergétique de son bien immobilier.

Le fait de permettre la création de logements supplémentaires sans restriction d'utilisation encouragera également le propriétaire à développer l'offre de logements, ce qui contribuera à lutter contre la pénurie de logements.

Par conséquent, c'est à juste titre, que le nouvel article 11 al. 2 LRS prévoit la possibilité d'agrandissement en cas de démolition, pour autant que la surface reconstruite n'excède pas 30 % de la surface utile principale existante avant le 11 mars 2012 et qu'en cas d'agrandissement, des logements et bâtiments supplémentaires puissent être créés. Le Centre Patronal soutient cette nouvelle disposition et rejette la proposition de l'al. 3bis de la minorité qui vise à limiter cette possibilité à certaines communes désignées par le droit cantonal.

#### B. Article 7 al. 3 et 4 LRS

Il n'appelle pas de remarques particulières. Il reprend les dispositions du droit actuel.

### **3. Conclusions**

La révision proposée tend à autoriser davantage de possibilité d'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit, ce qui encouragera le propriétaire à rénover et densifier, et restreint les atteintes à la garantie de la propriété privée, de sorte que le Centre Patronal soutient cette révision.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Centre Patronal

Frédéric Dovat



# DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone  
Conférence gouvernementale des cantons alpins  
Conferenza dei governi dei cantoni alpini  
Conferenza da las regenzas dals chantuns alpins

An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrates  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Chur, den 13. Dezember 2022

## Parlamentarische Initiative Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

### VERNEHMLASSUNG

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kommissionsmitglieder

Nach Einsicht in die vorerwähnten Vernehmlassungsunterlagen nimmt die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), bestehend aus den Kantonen Uri, Obwalden, Nidwalden, Glarus, Appenzell-Innerrhoden, Graubünden, Tessin und Wallis, gerne wie folgt Stellung:

#### I. ZUSAMMENFASSUNG

Unsere Konferenz **begrüss**t und **unterstütz**t die gemäss Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Mit dieser Revision wird eine von unserer Konferenz schon seit längerer Zeit kritisierte Auslegung des ZWG korrigiert. Wir **beantragen** deshalb:

- a) Eintreten auf die Vorlage;
- b) durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

Präsident: Regierungsrat Kaspar Becker  
Generalsekretär: lic. iur. Fadri Ramming

---

Hinterm Bach 6, Postfach 539, 7001 Chur  
Tel. 081 250 45 61, Fax 081 252 98 58  
[kontakt@gebirgskantone.ch](mailto:kontakt@gebirgskantone.ch)  
[www.gebirgskantone.ch](http://www.gebirgskantone.ch)

## II. BEGRÜNDUNG

1. Laut geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche *erneuert, umgebaut* und *wiederaufgebaut* werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese ohne Nutzungsaufgabe bewilligt werden. Gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche *erweitert* werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
2. Die Gebirgskantone, die in der Erarbeitung des ZWG eng involviert waren, haben – auch unter Konsultation der parlamentarischen Debatte – klar die Meinung vertreten, dass die Erweiterung gemäss Absatz 3 unabhängig der Art der baulichen Massnahme möglich ist. Die geringfügige Erweiterungsmöglichkeit von altrechtlichen Wohnungen ist Ausfluss der Werthaltigkeit, welche zugestanden wurde. Es soll, kann und darf keinen Unterschied machen, ob es sich um einen Umbau oder einen Wiederaufbau handelt. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte entsprechend möglich sein bei Sanierungen, Erneuerungen, Umbauten, Anbauten und natürlich auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Dies, weil im Ergebnis kein Unterschied besteht, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird. Der Wortlaut von Absatz 3 ist entsprechend auch so ausgestaltet, dass eben nicht an eine bauliche Massnahme angeknüpft wird. Das Bundesgericht hat letztlich aber eine andere, nicht nachvollziehbare Haltung eingenommen (s. dazu nachfolgende Ziffern).
3. Das Bundesgericht hat im Fall «Punt Muragl» (1C\_478/2019, 1C\_479/2019 vom 8. Mai 2020) befunden, dass die Erweiterungen nach Abs. 3 so zu verstehen seien, dass diese nur bei Erweiterungen altrechtlicher Wohnungen *ohne* Abbruch und Wiederaufbau zulässig seien. Mit anderen Worten müsse das bestehende Gebäude in der bestehenden Form fortbestehen bzw. erhalten bleiben und könne nur in diesem Rahmen erweitert werden. Wiederaufbau und Erweiterung könnten nicht kumuliert werden. Eine Ausdehnung von Art. 11 Abs. 3 ZWG auf Wiederaufbauten würde Art. 75b Abs. 1 BV widersprechen.
4. Der Entscheid gründet auf einer nicht nachvollziehbaren, möglichst restriktiven Auslegung des ZWG:
  - Unbestrittener Ausgangspunkt bildet sowohl in Art. 11 Abs. 2 als auch in Art. 11 Abs. 3 ZWG die bisher bestehende (vorbestehende) Hauptnutzfläche. Gemäss Abs. 3 soll diese um 30% erweitert werden können, wenn keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.
  - Unbestritten ist weiter, dass die Erweiterung gemäss Abs. 3 die Möglichkeit eröffnen soll, die Wohnungen den heutigen Ansprüchen entsprechend auszugestalten.
  - Schwer nachvollziehbar ist hingegen, weshalb ein altrechtliches Gebäude ohne Erweiterung saniert, erneuert, umgebaut, abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, währenddessen dasselbe altrechtliche Gebäude mit einer Erweiterung von 30% der vorbestehenden HNF zwar saniert, erneuert und umgebaut, aber nicht abgebrochen und wiederaufgebaut werden darf, mithin die Erweiterung nur im Rahmen einer Sanierung, Erneuerung oder eines Umbaus unter Belassung des Bestandes der altrechtlichen Baute erfolgen darf. Unverständlich ist dies, weil in Art. 11 Abs. 3 ZWG die «Leitplanken» klar gesetzt sind: *Erstens* ist der Ausgangspunkt mit der vorbestehenden HNF klar messbar gegeben, *zweitens* ist die maximale Erweiterung eindeutig begrenzt (max. 30% der HNF) und *drittens* dürfen auch keine neuen Wohnungen erstellt werden. Es entstehen somit keine neuen Zweitwohnungen.
  - Ausserdem soll gemäss Entscheid 1C\_478/2019 die Erweiterung bei einer Sanierung/Erneuerung oder einem Umbau nicht gegen Art. 75b Abs. 1 BV verstossen, die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau jedoch schon, obwohl das Ergebnis haargenau dasselbe ist. Umso unverständlicher

ist dies auch deshalb, weil die Identität der Baute innerhalb der Bauzone im Rahmen von Art. 11 ZWG keine Rolle spielt (s. Entscheid 1C\_626/2020 E. 4.4.3., wonach der Zweck der Regelung nicht darin bestehe, ihr architektonisches Aussehen zu regeln. Das gemäss Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV für Bauten ausserhalb der Bauzonen geltende Kriterium der Identität der Baute rechtfertigt sich nicht bei Bauten innerhalb der Bauzone, die der Nutzungszone und den einschlägigen Bauvorschriften zu entsprechen haben).

- Die restriktive Auslegung des Bundesgerichtes übersieht, dass die altrechtlichen Bauten oftmals über Jahrzehnte von jeder Generation erweitert, angebaut und umfunktioniert worden sind. Die so entstandene Funktionalität des Gebäudes vermag den heutigen Ansprüchen selten mehr zu genügen (z.B. Barrierefreiheit). Auch sind die Infrastrukturen in der Regel veraltet oder nicht vorhanden (z.B. alte Leitungen, fehlender Lift, schlechte Bausubstanz, fehlende Isolation etc.). Zudem erfüllen die Häuser die Schutzanforderungen nur noch teilweise (z.B. Feuerpolizei). Schliesslich genügen die altrechtlichen Bauten in den seltensten Fällen auch den heutigen Ansprüchen an die Energieeffizienz, die ebenfalls ein Verfassungsziel darstellt. Eine zweckmässige Sanierung unter Belassung des bisherigen Gebäudes ist damit in aller Regel nicht mehr möglich. Am zweckmässigsten und kostengünstigsten sind in solchen Fällen vielmehr der Abbruch mit Wiederaufbau. Auch städtebaulich sind Abbrüche oft auch aus raumplanerischer Sicht zielführender bzw. wünschenswerter als Sanierungen.
  - Die restriktive Auslegung von Art. 11 Abs. 3 ZWG erschwert zudem auch die raumplanerischen Ziele der Verdichtung und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Sollen nämlich auf einer Parzelle unter Ausschöpfung der Nutzungsreserven neben dem Ersatz der altrechtlichen Wohnung auch Erstwohnungen oder Gewerbebauten hinzu gebaut werden (Verdichtung), so steht meist ein Abbruch und Wiederaufbau der Liegenschaft im Fokus. Ist nun die Erweiterung von 30% gemäss Art. 11 Abs. 3 ZWG nur unter Belassung des alten Gebäudes zulässig, erschwert dies die Entwicklung solcher Projekte und der Anreiz für entsprechende Investitionen wird gehemmt.
  - Schliesslich ist es für eine ideale Ausnutzung von Bauparzellen oft nötig, dass eine geringfügige Standortverschiebung der altrechtlichen Wohnung im Rahmen eines Bauprojekts erfolgt, um ergänzend auf der Parzelle im Sinne der Verdichtung neue Erstwohnungen oder Gewerbebauten platzieren zu können. Dies kann in der Regel nur über einen Abbruch und Wiederaufbau der altrechtlichen Bauten erfolgen. Ist beides nicht möglich (Erweiterung und geringfügige Standortverschiebung), werden solche aus Sicht der Verdichtung wünschenswerte Bauprojekte vereitelt.
5. Mit einer solchen Auslegung werden sowohl Investitionen als auch zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes teils verunmöglicht, was raumplanerischen Grundsätzen wie z.B. jenen der Verdichtung oder der besseren Ausnutzung zuwiderläuft. Zudem werden im Vollzug weitere Schwierigkeiten geschaffen, weil die Abgrenzung Umbau/Abbruch oft flussend ist. Und dies, obwohl die Erweiterungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen unbestritten war.
  6. Die vom Bundesgericht vorgenommene Auslegung erscheint aber auch unter einem anderen Licht wenig einleuchtend, ja als geradezu absurd. Wie auch der «Erläuternde Bericht» (EB) der UREK-N zur vorliegenden Revision zutreffend festhält, ist es gemäss geltendem Recht nämlich zulässig, ein altrechtliches Gebäude zuerst zu erweitern, später abzureissen und dann im erweiterten Bestand wiederaufzubauen (EB, S. 13). Dies ergibt keinen Sinn.
  7. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagene Korrektur des ZWG ausdrücklich. Sie ermöglicht Investitionen und zweckmässige Sanierungen des altrechtlichen Wohnungsbestandes ohne das Ziel der Zweitwohnungsinitiative auszuhöhlen. Die Initiative wollte nämlich den Bau neuer Zweitwohnungen verbieten und mit der vorgeschlagenen Revision des ZWG

können keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Demgegenüber können altrechtliche Bauten zweckmässig und zeitgemäss saniert werden. Im Weiteren wird mit der von der Kommissionsmehrheit vorgeschlagenen ZWG-Revision den realen Gegebenheiten Rechnung getragen und Rechtssicherheit geschaffen.

8. **Allerdings wird noch eine kleine Änderung von Art. 11 Abs. 4 ZWG beantragt.** Diese Änderung ist unbedingt nötig, um die Absicht des Gesetzgebers zum Durchbruch zu verhelfen bzw. ohne einen Interpretationsspielraum zuzulassen, der allenfalls wieder zu einem Missstand führen könnte. Dies ist zu vermeiden, was mit dem Änderungsantrag bewerkstelligt werden kann.

Es geht darum, dass die Regeln im ZWG bezüglich der Erweiterung nur innerhalb der Bauzone gilt. Ausserhalb der Bauzone soll die Raumplanungsgesetzgebung gelten. Bisher ist in Art. 11 Abs. 3 ZWG erwähnt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig bleiben. Auch der erläuternde Bericht (EB, S. 7) sagt, dass ausserhalb der Bauzonen Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig seien und für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung nicht nur im Falle von Erweiterungen gelten sollte, sondern generell. Entsprechend muss dies aber auch Niederschlag im Gesetz finden. Wir **beantragen** somit, Art. 11 Abs. 4 des vorliegenden Entwurfs wie folgt zu ändern:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*

9. Die von der Kommissionsminderheit vorgeschlagenen Alternativen lehnen wir hingegen entschieden ab. Die vorgeschlagene Verfassungsänderung (EB, S. 13) ist überzogen und unnötig, weil sich das Anliegen der Revision auch innerhalb der geltenden Verfassungsbestimmung umsetzen lässt. Der Minderheitsantrag für einen Abs. 3<sup>bis</sup> im Art. 11 ZWG zielt darauf ab, dass die Kantone nochmals gesetzgeberisch tätig werden müssen, um den heutigen Missstand, der einzig durch einen nicht nachvollziehbaren, äusserst restriktiven Bundesgerichtsentscheid entstanden ist, zu beheben. Das ist unnötig und bürokratisch, zumal es – wie oben erläutert – keinen vernünftigen Grund gibt, in einer Gemeinde die Erweiterung bei Abbruch und Wiederaufbau zu verbieten und in einer anderen Gemeinde dies zuzulassen. Ohnehin können die Kantone (und auch die Gemeinden) restriktiver sein als das ZWG.

### III. SCHLUSSFOLGERUNG UND ANTRAG

Aus vorerwähnten Gründen **beantragen** wir das Eintreten auf die Vorlage sowie eine durchgehende Beschlussfassung gemäss Kommissionsmehrheit, jedoch mit folgender präzisierender Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:

*<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.*



Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

**REGIERUNGSKONFERENZ DER GEBIRGSKANTONE**

Der Präsident:

Kaspar Becker, Regierungsrat

Der Generalsekretär:

Fadri Ramming



SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ  
PATRIMOINE SUISSE  
PATRIMONIO SVIZZERO  
PROTECZIUN DA LA PATRIA

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Villa Patumbah  
Zollikerstrasse 128  
8008 Zürich

T 044 254 57 00  
F 044 252 28 70

[www.heimatschutz.ch](http://www.heimatschutz.ch)  
[www.patrimoinesuisse.ch](http://www.patrimoinesuisse.ch)  
[info@heimatschutz.ch](mailto:info@heimatschutz.ch)  
[info@patrimoinesuisse.ch](mailto:info@patrimoinesuisse.ch)

PC 80-2202-7

Zürich, 06.02.2023

## Stellungnahme des Schweizer Heimatschutzes zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (20.456)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Stellung nehmen zu dürfen. Das ZWG ist ein wesentlicher Treiber für die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert Kernanliegen unseres Verbandes. Unser Positionspapier Zweitwohnungsgesetz vom November 2021 hält unsere Grundanliegen fest.

### Stellungnahme

- Der Schweizer Heimatschutz lehnt die Änderung von ZWG Art. 11 ab.
- Wir anerkennen, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der Palv 20.456 kann mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».
- Eventualiter müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots und strukturschwachen Gemeinden ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

### Begründung

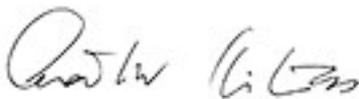
Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus verschiedenen Gründen deutlich abzulehnen:

- **Verfassungswidrig:** Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 widerspricht dem Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.
- **Viele wertvolle Bauten** in Zweitwohnungsgemeinden sind heute nicht genügend erfasst und geschützt. Der vorgeschlagene Anreiz, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird

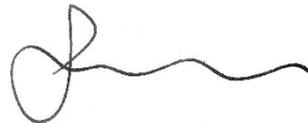
absehbar zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmalern und führen und negative Auswirkungen auf schützenswerte Ortsbilder haben.

- **Abbrüche von Erstwohnungen verknappen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:** Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist beträchtlich: Der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent.<sup>1</sup> Der Run auf Zweitwohnungen hat dabei zu einer Preisspirale geführt: Unter den 10 Gemeinden mit dem höchsten Preisanstieg in den letzten Jahren bei Eigentumswohnungen befinden sich 6, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind.<sup>2</sup> Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubrechen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung.
- **Kleine Änderung mit immensen Auswirkungen:** Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrösserung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.
- **Genügend Flexibilität vorhanden um Rechtssicherheit zu gewähren:** Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz ist den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnung zu gewährleisten: Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche darf bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen.

Freundliche Grüsse



Martin Killas, Präsident



Stefan Kunz, Geschäftsführer

---

<sup>1</sup> Zürcher Kantonalbank, 5.4.2022: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/zweitwohnung-preisaufschlag.html>

<sup>2</sup> Neue Zürcher Zeitung, 19.7.2022: <https://www.nzz.ch/finanzen/immobilienpreise-die-top-und-flop-gemeinden-der-schweiz-ld.1694071>



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'.

Dr. Raimund Rodewald  
Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Rohrer'.

Dr. Josef Rohrer  
Projektleiter

FSU Geschäftsstelle, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

Per E-Mail [info@are.admin.ch](mailto: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

Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrats  
3003 Bern

per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Basel, 17. Februar 2023

## **Parlamentarische Initiative 20.456 (Änderung des Zweitwohnungsgesetzes): Vernehmlassung zum Vorentwurf des Bundesgesetzes**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Pro Natura nimmt im Folgenden gerne Stellung dazu.

**Pro Natura lehnt die zur Umsetzung der Parlamentarischen Initiative Candinas 20.456 "Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben" vorgeschlagenen Änderungen des Zweitwohnungsgesetzes gänzlich ab.**

Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen und mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus mehreren Gründen abzulehnen:

- Nachdem bereits mit dem geltenden Zweitwohnungsgesetz ein Kompromiss gegenüber Art. 75b BV eingegangen worden war, würde die vorgesehene Änderung des ZWG diese **Verfassungsbestimmung erneut verletzen**. Eine Kumulation von Wiederaufbau und Erweiterung der Hauptnutzfläche zu ermöglichen, wäre zudem geradezu ein Anreiz für Abbrüche von altrechtlichen Wohnungen.
- Der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes ist im Vergleich zu Renovation und Umbau **aus energietechnischer Sicht und aus Gründen des Klimaschutzes** meist keine gute Option: Ein Neubau schliesst in Bezug auf den Energiebedarf und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss bedeutend schlechter ab als eine energietechnische Sanierung.
- Wird der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes mit einer Erweiterung des Volumens kombiniert, so ist auf der betroffenen Parzelle mit einer **Reduktion der für die**

**Natur wichtigen Grünflächen** zu rechnen. Zudem verändern die Neubauten das bestehende Ortsbild.

- Die **Verdrängung der einheimischen Bevölkerung** in touristisch hochattraktiven Ortschaften würde weiter beschleunigt: Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubrechen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Angebotsreduktion auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung. Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrößerung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.

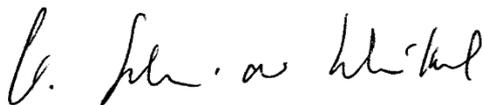
Wir anerkennen, dass bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl **bessere ortsbauliche Lösungen** hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der PaIv 20.456 könnte jedoch mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».

Eventualiter müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots einerseits und in strukturschwachen Gemeinden andererseits ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

Wir danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme sowie die wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen. Für Auskünfte steht Ihnen Elena Strozzi, Projektleiterin Raumplanung und Waldpolitik, gerne zur Verfügung: [elena.strozzi@pronatura.ch](mailto:elena.strozzi@pronatura.ch), Telefon direkt 062 317 91 35.

Freundliche Grüsse

Pro Natura



Ursula Schneider Schüttel  
Präsidentin



Dr. Urs Leugger-Eggimann  
Zentralsekretär

**sia**

schweizerischer ingenieur- und architektenverein  
société suisse des ingénieurs et des architectes  
società svizzera degli ingegneri e degli architetti  
swiss society of engineers and architects

Kommission für Umwelt, Raumplanung und  
Energie  
Kommissionspräsident  
Herr Nationalrat Jacques Bourgeois

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

Claudia Schwalfenberg  
Leiterin Fachbereich Politik  
Verantwortliche Baukultur  
Mitglied des geschäftssteuernden Ausschusses  
claudia.schwalfenberg@sia.ch  
+41 44 283 15 94

Zürich, 06. Februar 2023 / mm

**20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben / Stellungnahme des SIA**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Möglichkeit, im Rahmen der Vernehmlassung zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) Stellung zu beziehen.

Der SIA engagiert sich als massgebender Berufsverband der Bereiche Ingenieurbaukunst, Architektur, Technik und Umwelt für eine hohe Baukultur mit dem übergeordneten Ziel eines zukunftsfähigen und nachhaltig gestalteten Lebensraums von hoher Qualität. Für den SIA ist es deshalb wesentlich, dass sich auch die Raumentwicklung in Zukunft noch stärker an der Nachhaltigkeit orientiert, insbesondere an Klimaschutz und -anpassung sowie an einer optimalen Lebensraumgestaltung mit hoher baukultureller Qualität für Mensch und Umwelt.

Die dem Vorentwurf zur Änderung des Zweitwohnungsgesetzes zugrunde liegende Parlamentarische Initiative Candinas adressiert mit «notwendige(n) Investitionen in Altliegenschaften» ein Problem, das sich unabhängig von Erst- und Zweitwohnungen stellt, welche grundsätzlich dieselben Herausforderungen generieren: Ein nennenswerter Teil der Wohnungen wurde zwischen 1950 und 1980 errichtet und steht vor einem tiefgreifenden Sanierungszyklus.

Angesichts gesellschaftlicher Herausforderungen wie Klimawandel, Ressourcenknappheit, Energiekrise und Biodiversitätsverlust stehen bauliche Sanierungen sowie das Planen und Bauen insgesamt vor einem grundlegenden Paradigmenwechsel: Die Zukunft des Bauens liegt in der Kreislaufwirtschaft. In der weiteren Nutzung der Primärstruktur von Altliegenschaften liegt ein grosses Potenzial, um schädliche Treibhausgase einzusparen. Für den SIA ist die Lebensdauererweiterung von Gebäuden deshalb ein zentrales Instrument für einen wirksamen Klimaschutz. Bereits heute gibt es viele architektonisch überzeugende Beispiele, wie innerhalb bestehender Strukturen eine zukunftsfähige Transformation des Gebäudeparks möglich ist.

Ein wesentliches Potenzial, um den Energiebedarf zu reduzieren, liegt ausserdem in der Suffizienz, unter anderem mit Blick auf die beanspruchte Siedlungsfläche. Auch in diesem Sinn unterstützt der SIA ausdrücklich die verfassungsmässig gewünschte Begrenzung der Anzahl von Zweitwohnungen und deren Flächen. Die Begrenzung von Zweitwohnungen dient wesentlich dazu, die Zersiedelung und Landschaftszerschneidung durch Bauten und Verkehrsinfrastrukturen einzudämmen, die Bodenversiegelung und Kosten der kommunalen Infrastruktur sowie den Preisdruck auf Erstwohnungen zu senken. Bereits heute führt die zunehmende Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu einer weiteren Entleerung der vielerorts bereits bedrohten Dorfkerne. Raumplanerische Massnahmen müssen deshalb mit einer Stärkung der gestalterischen Qualität von Bauwerken und Ortskernen zusammenspielen.

Der Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen sieht zwei wesentliche Neuerungen vor. Bei der Erweiterung altrechtlicher Wohnungen um 30 % der Hauptnutzfläche soll gleichzeitig die Schaffung einer zusätzlichen Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung möglich sein. Beim Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung soll es ausserdem möglich sein, die Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 %, die Schaffung von Wohnungen und Gebäuden sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück miteinander zu kumulieren.

Der SIA anerkennt, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen kann mit der Ergänzung eines Satzes in Art. 11 Abs. 2 ZWG umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen.».

Der SIA ist jedoch der Ansicht, dass die Kumulation der Erweiterung der Hauptnutzfläche mit der gleichzeitigen Schaffung von Zweitwohnungen der Zielsetzung des ursprünglichen Zweitwohnungsgesetzes im Sinn einer Mengengrenzung widerspricht und lehnt diese Änderung ab. Bisher war nur gestattet, eine bestehende Zweitwohnung um 30 % zu erweitern oder die bestehende Nutzfläche anders aufzuteilen. Beide Regeln lassen eine Anpassung von bestehendem Wohnraum zu und sollen eine adäquate Weiternutzung sichern. Im ersten Fall kann zum Beispiel eine Wohnung um fehlende Sanitärräume ergänzt werden, wofür sogar explizit eine Erweiterung der Nutzfläche akzeptiert ist. Die zweite Regelung betrifft die andere Aufteilung der bestehenden Fläche, was ebenfalls eine Reaktion auf veränderte Bedürfnisse zulässt.

Sollte die Kumulation zum Zuge kommen, ist für den SIA eine räumlich differenzierte Anwendung über die kantonale Richtplanung unabdingbar.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Barbara Wittmer  
Vorstandsmitglied SIA



Claudia Schwalfenberg  
Leiterin Fachbereich Politik



**Die Gemeinde Sumvitg stellt im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Candinas folgende Anträge an die UREK des Nationalrats:**

- Eintreten auf die Vorlage
- Unterstützung des vorliegenden Vorschlags zur Gesetzesrevision
- Ablehnung des Nichteintretensantrags der Kommissionsminderheit
- Ablehnung des Minderheitsantrags zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>.

#### **Art. 11 Abs. 2, 3 und 4**

*Gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird.*

Nun hat das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_478/2019 die Situation nochmals verschärft, indem es entschieden hat, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Das heisst, dass wenn neue Wohneinheiten bei Abbruch und Erweiterung geschaffen werden, diese nach dem genannten Bundesgerichtsurteil auch dann der Nutzungsbeschränkung unterliegen, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte jedoch unabhängig der Umbauart möglich sein, das heisst, auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Schliesslich macht es keinen Unterschied, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird.

*Die parlamentarische Initiative Candinas sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich ist. Zudem sollen bei der Erweiterung bestehender Wohnungen neu zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können, sofern die vorbestehende Hauptnutzungsfläche nicht um mehr als 30 Prozent überschritten wird.*

Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus von Zweitwohnungen sind bislang nur geringfügige Standortverschiebungen in Bezug auf den Wiederaufbau möglich. Neu soll mit der Gesetzesänderung dafür gesorgt werden, dass der Bauwillige den Standort des Wiederaufbaus auf demselben Grundstück frei wählen kann unter Beachtung der baugesetzlichen Normen. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bei Abbruch und Wiederaufbau nicht möglich sein soll. Eine neue Platzierung des Gebäudes kann nämlich eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle ermöglichen oder die Parzelle kann im Sinne einer Verdichtung besser genutzt werden

## Fazit

Die Gemeinde Sumvitg begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab. Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Anwendung der parlamentarischen Initiative Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden angewendet werden soll.

Freundliche Grüsse

**Gemeindevorstand Sumvitg**

Der Präsident

Der Aktuar

  
Patrick Schaniel

  
Fabian Collenberg



27.01.23

CH - 7175  
Sumvitg

2022935

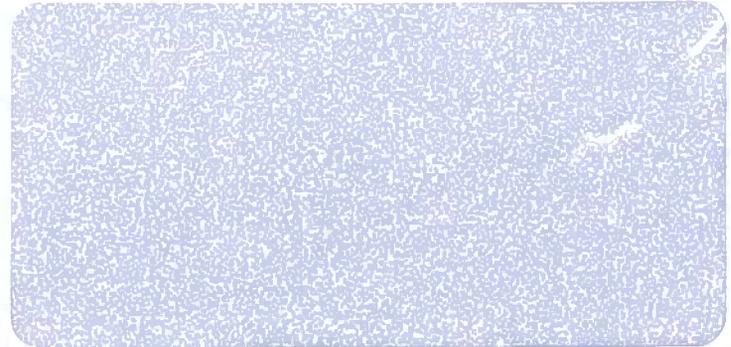
1.10

A  
STANDARD



**DIE POST** 

**Vischnaunca Sumvitg** | Via Quadras Su 10 | 7175 Sumvitg





ARE		06. FEB. 2023		z E	
an		L			a/a
Datum:					
Visa					
Reg. Nr.					

An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrats  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Breil/Brigels, 27. Januar 2023

## Stellungnahme der Gemeinde Breil/Brigels zur Parlamentarischen Initiative Candinas

### Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

Sehr geehrte Damen und Herren

#### Einleitung

Die Gemeinde Breil/Brigels ist in einer Bergregion mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil und ist daher von diesem Gesetz sehr stark betroffen. Gerade die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes mit explodierenden Preisen für Wohnobjekte im Berggebiet bereiten der ansässigen Bevölkerung grosse Sorgen. Besonders ausgeprägt sind die Preissteigerungen in den touristischen Hotspots wie Laax, Falera oder Disentis. Diese Tendenz nach immer höheren Wohnungspreisen macht sich mittlerweile sogar in ländlichen Gemeinden bemerkbar. Die einheimische Bevölkerung kann sich die Wohnungen praktisch nicht mehr leisten, und junge Familien, die sich in diesen Dörfern niederlassen möchten, finden keinen bezahlbaren Raum und sind somit gezwungen, in die Zentren abzuwandern, was wiederum der Entvölkerung ganzer Ortschaften Vorschub leistet.

#### Zielsetzung und Antrag

Ziel der Revision muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz, welches bei den bereits gebauten altrechtlichen Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Mit der parlamentarischen Initiative Candinas wird eine sanfte Revision des Zweitwohnungsgesetzes angestrebt, um die bestehenden Probleme in der Praxis zu mildern, welche sich seit In-Kraft-Treten des Zweitwohnungsgesetzes mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz manifestiert hat.

**Die Gemeinde Breil/Brigels stellt im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Candinas folgende Anträge an die UREK des Nationalrats:**

- **Eintreten auf die Vorlage**
- **Unterstützung des vorliegenden Vorschlags zur Gesetzesrevision**
- **Ablehnung des Nichteintretensantrags der Kommissionsminderheit**
- **Ablehnung des Minderheitsantrags zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>.**

#### **Art. 11 Abs. 2, 3 und 4**

*Gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird.*

Nun hat das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_478/2019 die Situation nochmals verschärft, indem es entschieden hat, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Das heisst, dass wenn neue Wohneinheiten bei Abbruch und Erweiterung geschaffen werden, diese nach dem genannten Bundesgerichtsurteil auch dann der Nutzungsbeschränkung unterliegen, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte jedoch unabhängig der Umbauart möglich sein, das heisst, auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Schliesslich macht es keinen Unterschied, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird.

*Die parlamentarische Initiative Candinas sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück 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.*

Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus von Zweitwohnungen sind bislang nur geringfügige Standortverschiebungen in Bezug auf den Wiederaufbau möglich. Neu soll mit der Gesetzesänderung dafür gesorgt werden, dass der Bauwillige den Standort des Wiederaufbaus auf demselben

Grundstück frei wählen kann unter Beachtung der baugesetzlichen Normen. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bei Abbruch und Wiederaufbau nicht möglich sein soll. Eine neue Platzierung des Gebäudes kann nämlich eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle ermöglichen oder die Parzelle kann im Sinne einer Verdichtung besser genutzt werden

### Fazit

Die Gemeinde Breil/Brigels begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab. Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Anwendung der parlamentarischen Initiative Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden angewendet werden soll.

Freundliche Grüsse  
Gemeinde Breil/Brigels



Clau Schlosser — Cladin Cadonau  
Präsident — Aktuar



Vischnaunca Gemeinde

**Breil | Brigels**

Via Principala 32, 7165 Breil/Brigels

A

**27.01.23**

CH - 7165  
Breil/Brigels

2040914

**1.10**

A  
STANDARD



**DIE POST**



# Anna Florin

per cumüns vivs

ARE	16. FEB. 2023						ZE
an							
Datum							
Visa							
Reg. Nr.							

Bundesamt für  
Raumentwicklung ARE

3003 Bern

Kopie als PDF und WORD an  
info@are.admin.ch

Scuol-Tarasp | 14.02.2023

ZWEITWOHNUNGSGESETZ, VORSTOSS CANDINAS : 20.456 n Pa. Iv. Candinas.  
UNNÖTIGE UND SCHÄDLICHE BESCHRÄNKUNGEN DES ZWEITWOHNUNGSGESETZTES IN  
SACHEN ABRUCH UND WIEDERAUFBAU VON ALTRECHTLICHEN WOHNUNGEN AUFHEBEN

## VERNEHMLASSUNG - STELLUNGNAHME SOCIETÀ ANNA FLORIN

Der Verein „Anna Florin – per cumüns vivs“ setzt sich für lebendige Gemeinden ein. Seit über einem Jahr liegt das Augenmerk des Vereins vor allem auf bezahlbarem Erstwohnraum. Dieser bildet die Grundlage für die übrigen Anliegen des Vereins. Diesbezüglich ist die Situation in allen touristisch attraktiven Gegenden alarmierend. Die Folgen des Zusammenspiels des Zweitwohnungsgesetztes und der sich in Umsetzung befindenden Revision des Raumplanungsgesetztes verändern den Immobilienmarkt in der Schweiz aktuell sehr stark. Es sind dringend Verschärfungen im Zweitwohnungsgesetz nötig, welche auf die neuen Vorgaben der Revision des Raumplanungsgesetztes reagieren.

Der Verein Anna Florin vertritt die Interessen der auf bezahlbarem Wohnraum angewiesenen ortsansässigen Bevölkerung und erlaubt sich somit an dieser Vernehmlassung teilzunehmen und bedankt sich herzlich für die Aufnahme dieser Stellungnahme:

**Der Verein Anna Florin empfiehlt die zur Umsetzung der Parlamentarischen Initiative Candinas 20.456 im Rahmen dieser Vernehmlassung vorgeschlagenen Änderungen des Zweitwohnungsgesetzes entschieden abzulehnen.**

Anna Florin ist davon überzeugt, dass diese Anpassung weder im Sinne der Revision des Raumplanungsgesetztes noch im Sinne eines verbesserten Angebots an bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung wäre. Die parlamentarische Initiative verkennt die Realitäten in

**Società Anna Florin**  
**Sparsels 155, CH-7553 Tarasp**  
**annaflorin.ch | mail@annaflorin.ch**  
**IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0**

14.02.23

1|2

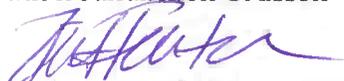
den touristischen Regionen. Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen wirken als Brandbeschleuniger für bereits bekannte Probleme. In praktisch allen für Zweitwohnungen attraktiven Gemeinden herrscht eine überdurchschnittliche Wohnungsnot. Diese Wohnungsnot darf nicht mit dem aktuellen, allgemeinen schweizweiten Druck auf den Immobilienmarkt gleichgesetzt werden. Der Zweitwohnungs-Immobilienmarkt sorgt für einen zusätzlichen massiven und den gewöhnlichen ortsansässigen Immobilienmarkt verdrängenden Druck. Das Zweitwohnungsgesetz und die Revision des Raumplanungsgesetzes haben praktisch den gesamten Immobilienmarkt auf die bestehenden, altrechtlichen Wohnungen gelenkt. Anna Florin begrüsst diese Gesetzesanpassungen, denn beide Gesetze wollen eine innere Verdichtung und keine weitere Verschwendung der grünen Wiesen. Die Zukunft liegt also im Umbau oder Ersatzneubau und nicht im Neubau. Auch liegt die Zukunft im Mehr- und nicht im Einfamilienhaus. Die wenigen noch verfügbaren Grundstücke für Neubauten und auch die wenigen eingetragenen Erstwohnungen können vernachlässigt werden. Es müssen zwingend Massnahmen zum Schutz von altrechtlichen Wohnungen und nicht zur weiteren Lockerung im Umgang mit diesen Wohnungen gefunden werden.

**Deshalb begrüsst der Verein die Absicht einer Gesetzesüberarbeitung und sieht dies als Chance, um erkannte Fehler zu verbessern. Jedoch nicht mit dem vorliegenden Vorstoss Candinas. Das Gesetz ist dahingehend zu überarbeiten:**

- **Grundsätzliche Abschaffung der Erweiterungsmöglichkeit von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken.** Viele Schweizer Grundstücke sind aus Sicht der neu definierten Möglichkeiten durch das revidierte Raumplanungsgesetz unternutzt. Kommt es zu wesentlichen Umbauten oder zu Ersatzneubauten, soll möglichst das gesamte Potential der Parzelle ausgeschöpft werden. Die neu entstehende Fläche hat als Erstwohnraum in den Grundbuch eingetragen zu werden und soll nicht zur Vergrösserung bestehender Zweitwohnungen oder gar durch Aufteilung zur Schaffung neuer Zweitwohnungen genutzt werden dürfen.
- **Verschärfung durch Einführung einer Erstwohnungsanteilsregelung pro Parzelle.** Unter der Voraussetzung, dass es die bestehende HNF zulässt, sollen bei wesentlichen Umbauten oder Ersatzneubauten pro Parzelle maximal 40% des zulässigen Gebäudevolumens für eine Zweitwohnungsnutzung zur Verfügung stehen dürfen. Mindestens 60% des Volumens sollen mit einer Erstwohnungspflicht im Grundbuch eingetragen werden müssen. Sind bestehende Liegenschaften mit mehreren Wohneinheiten ohne Bauvorhaben in diese Anteile aufteilbar, soll diese Regelung bereits bei einer Handänderung angewendet werden müssen.
- **Die Schaffung neuer Zweitwohnungen soll bei allen Gemeinden mit über 20% Zweitwohnungsanteil gänzlich verhindert werden.**

**Weitere Massnahmen auf kommunaler Ebene sind auf der Homepage [annaflorin.ch](http://annaflorin.ch) einsehbar.**

Mit freundlichen Grüssen



Flurina Badel | Gian Luis Cagienard | Riet Fanzun  
pella suprastanza da la Società Anna Florin

**Società Anna Florin**  
**Sparsels 155, CH-7553 Tarasp**  
**[annaflorin.ch](http://annaflorin.ch) | [mail@annaflorin.ch](mailto:mail@annaflorin.ch)**  
**IBAN CH82 0077 4010 4370 0760 0**

14.02.23

2|2



Fédération  
Romande  
Immobilière

Rue du Midi 15  
Case postale 5607  
1002 Lausanne

Tél. 021 341 41 42  
Fax 021 341 41 46

www.fri.ch  
mail@fri.ch

Monsieur  
Thomas Kappeler  
Chef de la section Droit  
Office fédéral du développement  
territorial ARE  
3003 Berne

ARE	20. FEB. 2023					z E
an		2				
Datum						
Visa						

Lausanne, le 17 février 2023 OF/cd

**Consultation relative à une modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) dans le cadre de la mise en œuvre de l'initiative parlementaire 20.456**

Monsieur,

La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N) a consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous la remercions vivement.

Nous vous prions de trouver ci-dessous nos déterminations.

1. La modification proposée de la LRS est ciblée dès lors qu'elle concerne exclusivement les logements créés selon l'ancien droit, c'est-à-dire les logements qui avaient été créés de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou qui étaient au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date.
2. En substance, la révision poursuit un double objectif :
  - Permettre l'augmentation de 30% au maximum de la surface utile principale lorsque des logements sont rénovés, transformés ou reconstruits tout en maintenant la possibilité déjà existante de créer des nouveaux logements secondaires dans ce cadre ;
  - Permettre la construction de nouveaux logements secondaires en cas d'agrandissement du bâti existant tout en maintenant la possibilité déjà existante d'augmenter de 30% au maximum la surface utile principale.

3. La révision offre aux propriétaires une marge de manœuvre supplémentaire bienvenue, notamment lorsque des travaux de rénovation sont nécessaires ou urgents, par exemple en matière énergétique. Cette liberté d'action additionnelle reste toutefois très cadrée et s'inscrit dans la logique de l'article 11 de la LRS dans sa version actuelle.
4. La modification projetée, qui ne concerne que des parcelles déjà construites, est susceptible de contribuer à valoriser les sites et de faciliter les rénovations énergétiques des bâtiments.

**Pour tous ces motifs, la FRI soutient sans réserve la révision.**

Tout en réitérant nos remerciements, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

**Envoyé également en word et pdf à :**

*info@are.admin.ch*



Fédération  
Romande  
Immobilière

Case postale 5607  
1002 Lausanne

17.02.23

CH - 1002  
Lausanne

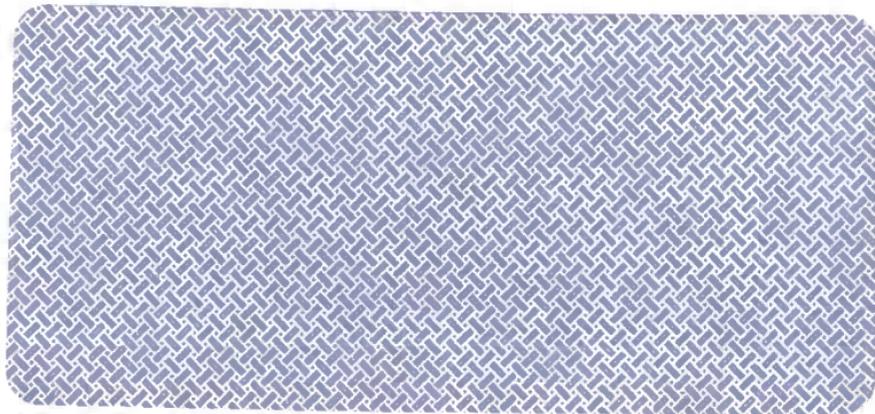
2175285

1.10

A

STANDARD

LA POSTE





ARE							03. MRZ. 2023		z E	
an									a/a	
Datum										
Visa										
Reg. Nr.										

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Guggisberg, 6. März 2023

**Stellungnahme zur Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Guggisberg begrüsst den vorliegenden Vorschlag für die Revision des Zweitwohnungsgesetzes.

Die Zweitwohnungsinitiative wurde vom Schweizer Stimmvolk am 11. März 2012 angenommen. Im Abstimmungskampf wurde von den Initianten immer betont, dass es um die Eindämmung des „uferlosen“ Baus von Zweitwohnungen gehe. Nie war die Rede davon, mit der Initiative auch Einschränkungen bei Erstwohnungen oder etwa in der Hotellerie auslösen zu wollen. Vielmehr wurde seitens der Initianten betont, dass mit der Initiative der Wohnraum für Einheimische (Erstwohnungen) gesichert und die Hotellerie gestärkt werden könne. Es darf deshalb auch davon ausgegangen werden, dass das Stimmvolk nur den Bau neuer Zweitwohnungen einschränken wollte und darüber hinaus gehende Einschränkungen vom Stimmvolk nicht anvisiert wurden.

Seit der Annahme der Initiative sind zehn Jahre vergangen. Die Erfahrungen in diesen zehn Jahren zeigen deutlich, dass die Initiative zu unbeabsichtigten „Kollateralschäden“ geführt hat. Davon betroffen sind namentlich die Erstwohnungen und die strukturierten Beherbergungsbetriebe (umgangssprachlich: Hotellerie).

Diese „Kollateralschäden“ sind nicht nur auf die Initiative mit ihrer vermeintlich einfachen Lösung von 20% zurückzuführen, sondern auch auf die Gesetzgebung und die Rechtsprechung, wobei insbesondere das Bundesgericht in der Tendenz die Auslegung der Zweitwohnungsgesetzgebung immer weiter verschärft hat.

Der Bundesrat hat im Jahr 2021 den ersten Bericht zu den Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vorgelegt. Der Bundesrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wirkungen der Gesetzgebung weiter beobachtet werden sollen und im Moment nur punktuelle Anpassungen im Vollzug nötig seien. Die Gemeinde Guggisberg beurteilt dies anders. Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss revidiert werden.



Mit seiner Parlamentarischen Initiative hat Martin Candinas einen wichtigen Punkt aufgegriffen, der aus Sicht der Gemeinde Guggisberg revidiert werden muss. Ziel von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes war es eigentlich, dass altrechtliche Wohnungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das entspricht den verfassungsmässigen Grundsätzen des Eigentumsschutzes und der Besitzstandsgarantie. Art. 11 hält deshalb fest, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind und auch ohne Nutzungseinschränkungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen. Erweiterungen sind bis zu einer Grenze von 30% der vor dem 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungsaufgabe möglich, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüberhinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nutzungsaufgabe und sind nur zulässig, wenn sie als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zeitwohnungen genutzt werden.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 1C\_478/2019 entschieden, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Werden bei Abbruch und Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese nach Ansicht des Bundesgerichtes auch dann der Nutzungsbeschränkung, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Das Bundesgericht schränkt damit Art. 11 weiter ein was tendenziell dazu führt, dass der Wohnungsbestand nicht erneuert wird und damit nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Mit der Parlamentarischen Initiative Candinas soll nun klargestellt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30% können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungsaufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Ziel der Zweitwohnungsinitiative war es, den Bau neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Die Erneuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entspricht zudem dem Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und Belebung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

Das Bundesgerichtsurteil führt somit zu einer weiteren Verknappung der bestehenden Wohnungen für die einheimische Bevölkerung. Die Wohnungspreise in den Berggebieten steigen dadurch noch mehr – zudem hat Corona mit der «Flucht aufs Land» zu einer zusätzlichen Verschärfung geführt. Für die nachkommende Generation von jungen Leuten gibt es somit kaum erschwinglichen Wohnraum (weder zur Miete noch zum Kauf) im Heimatdorf. Familien, die sich am Ort niederlassen wollen, müssen auf die letzten noch freien Standorte am Dorfrand ausweichen.

Es kommt zum raumplanerisch unerwünschten Donut-Effekt. Die mit der Zweitwohnungsgesetzgebung verbundenen Einschränkungen laufen damit paradoxerweise raumplanerischen Zielsetzungen zuwider. Die Handlungsoptionen für die Gemeinden zur Schaffung von attraktivem Wohnraum hat das Bundesamt für Wohnungswesen in einem Leitfaden aufgezeigt, der im Oktober 2022 publiziert wurde. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind aber sehr beschränkt durch die Raumplanungs- und die Zweitwohnungsgesetzgebung. Durch den BGE wurde dies noch einmal verschärft. Umso wichtiger ist es, dass die Möglichkeit geschaffen wird, altrechtliche Wohnungen, die nicht mehr modernen Bedürfnissen entsprechen und nicht schützenswert sind, abzureissen, wiederaufzubauen und auch zu erweitern.



**Einwohnergemeinde Guggisberg**  
Gemeinderat

Dorf 67, 3158 Guggisberg  
Telefon 031 735 51 29  
E-Mail [info@guggisberg-be.ch](mailto:info@guggisberg-be.ch)

---

Die Gemeinde Guggisberg unterstützt deshalb den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision gestützt auf die Pa.IV. Candinas.

Wir danken für eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Anliegen.

Gemeinderat Guggisberg

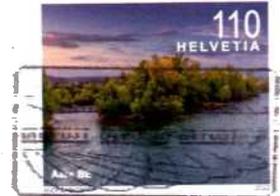
Der Präsident:

Der Sekretär:

Niklaus Köpplin

Martin Zbinden

Gemeindeverwaltung  
3158 Guggisberg



**A** PRIORITY  
PRIORITAIRE



**Eidgenössisches Departement  
für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation**  
Bundesamt für Raumplanung ARE

Per E-Mail  
info@are.admin.ch

Bern, 17. Feb. 2023

Tel. +41 31 350 43 46, benedicta.aregger@seilbahnen.org

**Stellungnahme Seilbahnverband zu Pa.Iv. Candinas**

Sehr geehrte Damen und Herren

Seilbahnen Schweiz (SBS) ist der Verband der Schweizer Seilbahnbranche und vertritt rund 350 der insgesamt knapp 500 Seilbahnunternehmen des Landes; darunter alle grossen und mittelgrossen Unternehmen aus allen Landesteilen. Die Seilbahnen in der Schweiz beschäftigen insgesamt rund 18'000 Mitarbeitende und erwirtschaften einen Umsatz von mehr als einer Milliarde Schweizer Franken pro Jahr.

Seilbahnunternehmungen (SBU) sind das volkswirtschaftliche Rückgrat der Schweizer Berggebiete und zentral für die touristische Wertschöpfung. Ohne Seilbahnen würden viele Berggebiete in die touristische Bedeutungslosigkeit versinken – speziell in der Wintersaison.

SBS begrüsst die von der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-N) vorgeschlagenen Änderungen zu Art. 11 Abs. 2, 3 und 4 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Die aktuelle Gesetzgebung und die Rechtsprechung schränken die Sanierung von altrechtlichen Wohnungen erheblich ein. Zudem kann dem Ziel des Gesetzes nicht entsprochen werden, die «uferlose Zersiedelung» aufzuhalten, da eine Verdichtung nach innen erschwert wird und die Bautätigkeit an den Dorfrändern zunimmt.

Es ist deshalb sinnvoll, auf die bisher geltende Differenzierung zwischen der Erweiterung einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und deren Abbruch und Wiederaufbau zu verzichten und in Zukunft innerhalb der Bauzonen in beiden Fällen eine Erweiterung der Hauptnutzfläche, um maximal 30 Prozent zu ermöglichen. Zudem sollen bei einer solchen Erweiterung zusätzliche Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich sein, sofern die vorbestehende Hauptnutzfläche der altrechtlichen Liegenschaft nicht um mehr als 30 Prozent überschritten wird.

Verfügbarer Wohnraum ist derzeit in der gesamten Tourismusbranche – und in der Seilbahnbranche speziell – ein akutes Problem. Ein Grund für den herrschenden Fachkräftemangel besteht zudem darin, dass potentielle Arbeitskräfte vor Ort keinen verfügbaren, geschweige denn bezahlbaren, Wohnraum finden. Diesem Problem muss Abhilfe geschaffen werden.

SBS lehnt den Antrag der Kommissionsminderheit ab. Die Kommissionsminderheit möchte die Wirkung der Pa.IV. Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden beschränken, wobei diese Gebiete durch die Kantone zu bezeichnen wären. Die innere Verdichtung muss jedoch überall angestrebt werden, weshalb eine Beschränkung auf strukturschwache Gemeinden nicht sinnvoll ist. Sollten Kantone und Gemeinden dennoch Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen feststellen, können sie weitere Einschränkungen gemäss Artikel 12 beschliessen. SBS begrüsst den vorliegenden Vorentwurf zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes gemäss dem Vorschlag der Mehrheit der UREK-N.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen

Freundliche Grüsse



Berno Stoffel  
Direktor



Benedicta Aregger  
Vizedirektorin



Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Worbentalstrasse 66  
3063 Ittigen

**Per E-Mail an:** [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Chur, 10. Februar 2023 AF

## **Stellungnahme zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Eröffnung der Vernehmlassung vom 3. November 2022 laden Sie interessierte Kreise ein, Stellung zu nehmen zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen im Rahmen der Pa. Iv. 20.456 Candidas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben». Als Branchenverband in einem vom Zweitwohnungsgesetz stark betroffenen Gebirgskanton fühlen wir uns angesprochen und nehmen wie folgt Stellung.

Der Graubündnerische Baumeisterverband (GBV) ist die Berufs-, Wirtschafts- und Arbeitgeberorganisation des Bauhauptgewerbes im Kanton Graubünden. Er vertritt die Interessen von mehr als 100 Bauunternehmen und etwa 5'000 Beschäftigten. Das Bauhauptgewerbe erwirtschaftet rund neun Prozent der Wertschöpfung (BIP) im Kanton Graubünden und ist ein wichtiger volkswirtschaftlicher Faktor. Der GBV ist die Organisation der Arbeitswelt für den Hoch- und Tiefbau und engagiert sich für seine Mitglieder für eine zukunftsorientierte berufliche Grund- und Weiterbildung. In der Sozialpartnerschaft setzt er sich für faire und wirtschaftliche Arbeitsbedingungen in der Branche ein und leistet in verantwortlicher Manier einen wesentlichen Beitrag an den Vollzug des geltenden Landesmantelvertrages im Kanton Graubünden.

**Der GBV unterstützt die vorgesehene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Dabei sind uns folgende Punkte wichtig:**

1. Die aktuelle Version des ZWG verhindert in Gemeinden mit einem Anteil von über 20% Zweitwohnungen wichtige Investitionen und leistet damit der Verkümmern der Liegenschaften Vorschub. Dies gilt es zu korrigieren.
2. Die geplante, massvolle Gesetzesänderung **schafft die notwendige Flexibilität** bei der Erweiterung, Umgestaltung und dem Wiederaufbau von altrechtlichen Bauten in den peripheren Gebieten, welche oftmals vom ZWG hart betroffen sind.
3. Ersatzneubauten leisten einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und der notwendigen Verdichtung in der Schweiz. Wir begrüssen es deshalb, dass das ZWG so angepasst wird, dass **Ersatzneubauten** betreffend Erweiterung der Hauptnutzungsfläche und der Erstellung neuer Wohnungen den altrechtlichen Bauten **gleichgestellt** sind.
4. Die Möglichkeit, bei der Erweiterung der Hauptnutzfläche **neue Wohnungen** zu schaffen, erhöht die Flexibilität massgeblich und unterstützt die Verdichtung nach innen. Beides wird vom GBV ebenfalls unterstützt.

## 1. Allgemeine Bemerkungen

Dem GBV sind der Schutz der Bodenflächen und die Erreichung der Klimaziele wichtige Anliegen.

Deshalb unterstützen wir grundsätzlich auch die laufende RPG2-Revision mit der Differenzierung von Bau- und Nichtbaugebieten sowie den dazu erarbeiteten [Massnahmenplan, die Agenda 125.0](#), des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) als Beitrag der Bauwirtschaft zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudepark. Der Schweizerische Gebäudepark ist überaltert und für rund 45% des Energieverbrauches sowie für einen Viertel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. **Ersatzneubauten brauchen vier- bis siebenmal weniger Energie als Gebäude mit Baujahr 1980 und früher.** Sie leisten deshalb einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele in der Schweiz.

Ein Drittel der Wohneinheiten wird heute auf Grundstücken erstellt, auf welchen bereits ein Altbau stand. Durch den **Ersatz von alten Gebäuden durch Neubauten** entsteht mehr Wohnraum, da durch die freie Raumgestaltung das Nutzenverhältnis optimiert werden kann. Somit wird die Bauzone bestmöglich genutzt und die **Bodenflächen werden geschont.**

Der GBV begrüsst deshalb die in der vorliegenden Revision des ZWG geplante **Gleichstellung von Erweiterungen** einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und Erweiterungen beim Abbruch/Wiederaufbau (**Ersatzneubauten**) einer Liegenschaft. Wir begrüssen, dass

die Hauptnutzung auch bei Neubauten um 30 Prozent erhöht werden kann und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude möglich wird.

Die starke Nutzungseinschränkung von altrechtlichen Liegenschaften wurde in das ZWG aufgenommen, obwohl diese seinerzeit in der Initiative kaum Thema war. Ziel der Initiative war, eine **weitere Zersiedelung** durch den Bau von Zweitwohnungen zu **verhindern**. Der vorliegende, revidierte Text des ZWG wird diesem Anliegen aus Sicht des GBV gerecht.

Dass auch der Standort eines Ersatzneubaus inskünftig auf demselben Grundstück frei wählbar ist, scheint uns mit Blick auf die optimale Nutzung von Grundstücksflächen sinnvoll. Denn damit wird der Weg frei, um über die Liegenschaftsgrenzen hinweg moderne Lebensräume mit attraktiven Grünflächen zu schaffen, ohne den grundlegenden Charakter eines Quartiers oder eines Dorfes zu verändern. Die Identität eines abgerissenen Baus kann auch dann erhalten werden, wenn der Neubau an einem anderen Ort auf demselben Grundstück erstellt wird.

Durch die massvolle Anpassung des Gesetzes kann vermieden werden, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden ausbleiben und die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften damit deutlich reduziert werden. Zudem können auf Grundstücken mit ehemals sehr kleinen Liegenschaften Gebäude mit einer zeitgemässen Infrastruktur gebaut werden.

## 2. Konkrete Stellungnahme

Art.	Handlungsempfehlung	Position / Antrag GBV
Art. 11, Abs. 2 (neu)	Zentrale Neuerung: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<p><b>Art. 11, Abs. 2</b></p> <p>Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden müssen, <b>erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden</b>. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen <b>dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude</b> geschaffen werden.</p> <p><b>Erläuterung:</b> Mit dem neuen Artikel werden altrechtlichen Liegenschaften und Ersatzneubauten bezüglich Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 %</p>

		gleichgestellt. Neu ist auch, dass in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden dürfen. Beides wird vom GBV begrüsst.
Art. 11, Abs. 3	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Erläuterung:</b> Die Regelungen in diesem Absatz waren bisher im Art. 4 enthalten. Der Absatz 3 bringt keine Neuerungen
Art. 11, Abs. 4	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Erläuterung:</b> Dieser Absatz verweist auf die bereits bestehenden Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts sowie auf der derzeit in Revision befindliche RPG. Er bringt keine materiellen Neuerungen.

Für die Berücksichtigung unserer Argumente danken wir Ihnen im Voraus bestens. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Anhörungen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Graubündnerischer Baumeisterverband**

Der Präsident

Der Geschäftsführer



Maurizio Pirola



Andreas Felix

Bundesamt für Raumentwicklung  
Worblentalstrasse 66  
3063 Ittigen  
Schweiz

5. Januar 2023

per Email an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

## **Vernehmlassung über Änderung des Zweitwohnungsgesetzes**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die Vernehmlassung zur Änderung des Zweitwohnungsgesetzes und danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der Dachverband metal.suisse fördert die Stahl-, Metall- und Fassadenbauweise in der Schweiz und setzt sich für den Materialkreislauf der metallischen Werkstoffe ein. Wir sind überzeugt mit unserer Bauweise und unseren Materialien, einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der Schweiz beitragen zu können. Recyclingmaterialien sind in unserer Bauweise heute Standard. Unsere Bauweise ist wie keine zweite geeignet, die Konzepte der Weiter- und Wiederverwendung von Gebäuden und Bauteilen umzusetzen und zu fördern.

**metal.suisse befürwortet die geplante Überarbeitung des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG), da Gebäude einen wichtigen Beitrag zum Energiebedarf und den CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz leisten. Um die Klimaziele des Landes zu erreichen, ist es notwendig, den Gebäudebestand zu modernisieren. Dazu müssen bestehende Hindernisse und Regelungen beseitigt werden. Daneben soll der Gebäudebestand durch eine höhere Ausnutzung und innere Verdichtung an die sich verändernden gesellschaftlichen Bedürfnisse angepasst werden.**

Die im revidierten ZWG vorgesehene Möglichkeit, Nutzflächen zu erweitern und gleichzeitig neue Wohnungen zu schaffen, bietet erstens neue Finanzierungsmöglichkeiten für energieeffiziente Sanierungen und fördert zweitens die innere Verdichtung. Beides wird von metal.suisse unterstützt.

metal.suisse befürwortet auch, dass Ersatzneubauten bezüglich der Erweiterung der Hauptnutzungsfläche und der Erstellung neuer Wohnungen den älteren Bauten gleichgestellt werden sollen. Wir begrüßen die Möglichkeit, die Hauptnutzung bei Neubauten um 30% zu erhöhen

und zusätzliche Wohnungen und Gebäude zu schaffen. Durch die flexible Raumgestaltung kann das Nutzenverhältnis optimiert werden, wodurch mehr Wohnraum entsteht und Gebäudekonzepte der Zukunft entstehen. Die Bauzone wird somit bestmöglich genutzt und die Bodenflächen geschont.

Schliesslich trägt die sorgfältige Anpassung des Gesetzes dazu bei, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden nicht ausbleiben und die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften verringert wird.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Für die Berücksichtigung unserer Bedenken danken wir Ihnen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**metal.suisse**



Diana Gutjahr  
Präsidentin  
Nationalrätin SVP



Andreas Steffes  
Geschäftsführer

**Geschäftsstelle EOS BeO GmbH**  
**Schulhausstrasse 25b, 3800 Unterseen**  
[brigitta.wyss@eos-beo.ch](mailto:brigitta.wyss@eos-beo.ch)  
[www.ig-laendlicher-raum.ch](http://www.ig-laendlicher-raum.ch)

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Unterseen, 31. Januar 2023

**Stellungnahme zur Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die IG ländlicher Raum ist ein überparteilicher Verein mit dem Ziel, den ländlichen Raum als attraktiven, lebenswerten und wirtschaftlichen Lebensraum zu erhalten. Zahlreiche – primär ländliche Gemeinden – sind Mitglied der IG.

Die IG ländlicher Raum begrüsst den vorliegenden Vorschlag für die Revision des Zweitwohnungsgesetzes.

Die Zweitwohnungsinitiative wurde vom Schweizer Stimmvolk am 11. März 2012 angenommen. Im Abstimmungskampf wurde von den Initianten immer betont, dass es um die Eindämmung des „uferlosen“ Baus von Zweitwohnungen gehe. Nie war die Rede davon, mit der Initiative auch Einschränkungen bei Erstwohnungen oder etwa in der Hotellerie auslösen zu wollen. Vielmehr wurde seitens der Initianten betont, dass mit der Initiative der Wohnraum für Einheimische (Erstwohnungen) gesichert und die Hotellerie gestärkt werden könne. Es darf deshalb auch davon ausgegangen werden, dass das Stimmvolk nur den Bau neuer Zweitwohnungen einschränken wollte und darüber hinaus gehende Einschränkungen vom Stimmvolk nicht anvisiert wurden.

Seit der Annahme der Initiative sind zehn Jahre vergangen. Die Erfahrungen in diesen zehn Jahren zeigen deutlich, dass die Initiative zu unbeabsichtigten „Kollateralschäden“ geführt hat. Davon betroffen sind namentlich die Erstwohnungen und die strukturierten Beherbergungsbetriebe (umgangssprachlich: Hotellerie).

Diese „Kollateralschäden“ sind nicht nur auf die Initiative mit ihrer vermeintlich einfachen Lösung von 20% zurückzuführen, sondern auch auf die Gesetzgebung und die Rechtsprechung, wobei insbesondere das Bundesgericht in der Tendenz die Auslegung der Zweitwohnungsgesetzgebung immer weiter verschärft hat.

Der Bundesrat hat im Jahr 2021 den ersten Bericht zu den Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vorgelegt. Der Bundesrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wirkungen der Gesetzgebung weiter beobachtet werden sollen und im Moment nur punktuelle Anpassungen im Vollzug nötig seien. Die IG ländlicher Raum beurteilt dies anders. Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss revidiert werden.

Mit seiner Parlamentarischen Initiative hat Martin Candinas einen wichtigen Punkt aufgegriffen, der aus Sicht der SAB revidiert werden muss. Ziel von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes war es eigentlich, dass altrechtliche Wohnungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das entspricht den verfassungsmässigen Grundsätzen des Eigentumsschutzes und der Besitzstandsgarantie. Art. 11 hält deshalb fest, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind und auch ohne Nutzungseinschränkungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen. Erweiterungen sind bis zu einer Grenze von 30% der vor dem 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungsaufgabe möglich, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüberhinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nutzungsaufgabe und sind nur zulässig, wenn sie als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 1C\_478/2019 entschieden, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Werden bei Abbruch und Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese nach Ansicht des Bundesgerichtes auch dann der Nutzungsbeschränkung, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Das Bundesgericht schränkt damit Art. 11 weiter ein was tendenziell dazu führt, dass der Wohnungsbestand nicht erneuert wird und damit nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Mit der Parlamentarischen Initiative Candinas soll nun klargestellt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30% können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungsaufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Ziel der Zweitwohnungsinitiative war es, den Bau neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Die Erneuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entspricht zudem dem Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und Belebung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

Das Bundesgerichtsurteil führt somit zu einer weiteren Verknappung der bestehenden Wohnungen für die einheimische Bevölkerung. Die Wohnungspreise in den Berggebieten steigen dadurch noch mehr – zudem hat Corona mit der «Flucht aufs Land» zu einer zusätzlichen Verschärfung geführt. Für die nachkommende Generation von jungen Leuten gibt es somit kaum erschwinglichen Wohnraum (weder zur Miete noch zum Kauf) im Heimatdorf. Familien, die sich am Ort niederlassen wollen, müssen auf die letzten noch freien Standorte am Dorfrand ausweichen.

Es kommt zum raumplanerisch unerwünschten Donut-Effekt. Die mit der Zweitwohnungsgesetzgebung verbundenen Einschränkungen laufen damit paradoxerweise raumplanerischen Zielsetzungen zuwider. Die Handlungsoptionen für die Gemeinden zur Schaffung von attraktivem Wohnraum hat das Bundesamt für Wohnungswesen in einem Leitfaden aufgezeigt, der im Oktober 2022 publiziert wurde. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind aber sehr beschränkt durch die Raumplanungs- und die Zweitwohnungsgesetzgebung. Durch den BGE wurde dies noch einmal verschärft. Umso wichtiger ist es, dass die Möglichkeit geschaffen wird, altrechtliche Wohnungen, die nicht mehr modernen Bedürfnissen entsprechen und nicht schützenswert sind, abzureissen, wiederaufzubauen und auch zu erweitern.

Die IG ländlicher Raum unterstützt deshalb den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision gestützt auf die Pa.Iv. Candinas.

Wir danken für eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

### **Interessengemeinschaft Ländlicher Raum**

Im Namen der IG ländlicher Raum

Nadja Brönnimann, dipl. Bauverwalterin  
Vorstandsmitglied  
Inhaberin Kommunalbau Partner GmbH  
nadja.broennimann@kommunalbau.ch

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Worblentalstrasse 66  
3063 Ittigen  
Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Luzern, 11. Januar 2023/zu/si

## **Stellungnahme zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Eröffnung der Vernehmlassung vom 3. November 2022 laden Sie interessierte Kreise ein, Stellung zu nehmen zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen im Rahmen der Pa. Iv. 20.456 Candidas "Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben". Gerne folgen wir diesem Aufruf.

Der Baumeisterverband Uri (BVU) ist die Berufs-, Wirtschafts- und Arbeitgeberorganisation des Bauhauptgewerbes des Kantons Uri mit 74.7 Mio. CHF Umsatz und rund 550 Mitarbeitenden. Der BVU vertritt die Interessen von knapp 30 Bauunternehmungen im Kanton Uri.

Das Bauhauptgewerbe erwirtschaftet rund fünf Prozent der Schweizer Wertschöpfung (BIP). Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) als unser Dachverband ist die Organisation der Arbeitswelt für den Hoch- und Tiefbau und engagiert sich als Verbundpartner mit Bund und Kantonen für eine zukunftsorientierte Bildung. Als einer der grössten Sozialpartner der Schweiz setzt er sich für faire und wirtschaftliche Arbeitsbedingungen in der Branche ein.

### **Der BVU unterstützt die vorgesehene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Dabei sind uns folgende Punkte wichtig:**

1. Die aktuelle Version des ZWG verhindert in Gemeinden mit einem Anteil von über 20 % Zweitwohnungen wichtige Investitionen und leistet damit der Verkümmern der Liegenschaften Vorschub. Dies gilt es zu korrigieren.
2. Die geplante, massvolle Gesetzesänderung schafft die notwendige Flexibilität bei der Erweiterung, Umgestaltung und dem Wiederaufbau von altrechtlichen Bauten in den peripheren Gebieten, welche oftmals vom ZWG hart betroffen sind.
3. Ersatzneubauten leisten einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und der notwendigen Verdichtung in der Schweiz. Wir begrünnen es deshalb, dass das ZWG so angepasst wird, dass Ersatzneubauten betreffend Erweiterung der Hauptnutzungsfläche und der Erstellung neuer Wohnungen den altrechtlichen Bauten gleichgestellt sind.
4. Die Möglichkeit, bei der Erweiterung der Hauptnutzfläche neue Wohnungen zu schaffen, erhöht die Flexibilität massgeblich und unterstützt die Verdichtung nach innen. Beides wird vom BVU ebenfalls unterstützt.

## 1. Allgemeine Bemerkungen

Dem BVU sind der Schutz der Bodenflächen und die Erreichung der Klimaziele wichtige Anliegen. Deshalb unterstützen wir grundsätzlich auch die laufende RPG2-Revision mit der Differenzierung von Bau- und Nichtbaugebieten. Der SBV hat einen Massnahmenplan, die Agenda 125.0, als Beitrag der Bauwirtschaft zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudepark erarbeitet. Der Schweizerische Gebäudepark ist überaltert und für rund 45 % des Energieverbrauches sowie für einen Viertel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Ersatzneubauten brauchen vier- bis siebenmal weniger Energie als Gebäude mit Baujahr 1980 und früher. Sie leisten deshalb einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele in der Schweiz.

Ein Drittel der Wohneinheiten wird heute auf Grundstücken erstellt, auf welchen bereits ein Altbau stand. Durch den Ersatz von alten Gebäuden durch Neubauten entsteht mehr Wohnraum, da durch die freie Raumgestaltung das Nutzenverhältnis optimiert werden kann. Somit wird die Bauzone bestmöglich genutzt und die Bodenflächen werden geschont.

Der BVU begrüsst deshalb die in der vorliegenden Revision des ZWG geplante Gleichstellung von Erweiterungen einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und Erweiterungen beim Abbruch/Wiederaufbau (Ersatzneubauten) einer Liegenschaft. Wir begrüssen, dass die Hauptnutzung auch bei Neubauten um 30 % erhöht werden kann und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude möglich wird.

Die starke Nutzungseinschränkung von altrechtlichen Liegenschaften wurde in das ZWG aufgenommen, obwohl diese seinerzeit in der Initiative kaum Thema war. Ziel der Initiative war, eine weitere Zersiedelung durch den Bau von Zweitwohnungen zu verhindern. Der vorliegende, revidierte Text des ZWG wird diesem Anliegen aus Sicht des BVU gerecht.

Dass auch der Standort eines Ersatzneubaus inskünftig auf demselben Grundstück frei wählbar ist, scheint uns mit Blick auf die optimale Nutzung von Grundstücksflächen sinnvoll. Denn damit wird der Weg frei, um über die Liegenschaftengrenzen hinweg moderne Lebensräume mit attraktiven Grünflächen zu schaffen, ohne den grundlegenden Charakter eines Quartiers oder eines Dorfes zu verändern. Die Identität eines abgerissenen Baus kann auch dann erhalten werden, wenn der Neubau an einem anderen Ort auf demselben Grundstück erstellt wird.

Durch die massvolle Anpassung des Gesetzes kann vermieden werden, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden ausbleiben und die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften damit deutlich reduziert werden. Zudem können auf Grundstücken mit ehemals sehr kleinen Liegenschaften Gebäude mit einer zeitgemässen Infrastruktur gebaut werden.

## 2. Konkrete Stellungnahme

Art.	Handlungsempfehlung	Position / Antrag BVU
Art. 11, Abs. 2 (neu)	Zentrale Neuerung: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Art. 11, Abs. 2</b> Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden müssen, <b>erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden</b> . Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen <b>dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude</b> geschaffen werden.  <b>Erläuterung:</b> Mit dem neuen Artikel werden altrechtlichen Liegenschaften und Ersatzneubauten bezüglich Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 % gleichgestellt. Neu ist auch, dass in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden dürfen. Beides wird vom BVU begrüsst.
Art. 11, Abs. 3	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Erläuterung:</b> Die Regelungen in diesem Absatz waren bisher im Art. 4 enthalten. Der Absatz 3 bringt keine Neuerungen
Art. 11, Abs. 4	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Erläuterung:</b> Dieser Absatz verweist auf die bereits bestehenden Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts sowie auf der derzeit in Revision befindliche RPG. Er bringt keine materiellen Neuerungen.

Weitere Vorschläge zur Modernisierung des Gebäudeparks hat der SBV in seinem 12-Punkte-Aktionsplan "[Offensive Modernisierung Gebäudepark](#)" aufgelistet, der am 9. März 2022 breit kommuniziert wurde und vom BVU ebenfalls unterstützt wird.

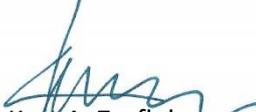
Für die Berücksichtigung unserer Argumente danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Anhörungen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Baumeisterverband Uri**

  
Odilo Gamma  
Präsident

  
Kurt A. Zurfluh  
Geschäftsführer

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Worbentalstrasse 66  
3063 Ittigen  
Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Luzern, 11. Januar 2023/zu/si

## **Stellungnahme zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Eröffnung der Vernehmlassung vom 3. November 2022 laden Sie interessierte Kreise ein, Stellung zu nehmen zum Vorentwurf zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen im Rahmen der Pa. Iv. 20.456 Candidas "Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben". Gerne folgen wir diesem Aufruf.

Der Baumeisterverband Unterwalden (BVUW) ist die Berufs-, Wirtschafts- und Arbeitgeberorganisation des Bauhauptgewerbes der Kantone Ob- und Nidwalden mit 235.0 Mio. CHF Umsatz und rund 886 Mitarbeitenden. Der BVUW vertritt die Interessen von gut 45 Bauunternehmungen aus den Kantonen Ob- und Nidwalden.

Das Bauhauptgewerbe erwirtschaftet rund fünf Prozent der Schweizer Wertschöpfung (BIP). Der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) als unser Dachverband ist die Organisation der Arbeitswelt für den Hoch- und Tiefbau und engagiert sich als Verbundpartner mit Bund und Kantonen für eine zukunftsorientierte Bildung. Als einer der grössten Sozialpartner der Schweiz setzt er sich für faire und wirtschaftliche Arbeitsbedingungen in der Branche ein.

### **Der BVUW unterstützt die vorgesehene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Dabei sind uns folgende Punkte wichtig:**

1. Die aktuelle Version des ZWG verhindert in Gemeinden mit einem Anteil von über 20 % Zweitwohnungen wichtige Investitionen und leistet damit der Verkümmern der Liegenschaften Vorschub. Dies gilt es zu korrigieren.
2. Die geplante, massvolle Gesetzesänderung schafft die notwendige Flexibilität bei der Erweiterung, Umgestaltung und dem Wiederaufbau von altrechtlichen Bauten in den peripheren Gebieten, welche oftmals vom ZWG hart betroffen sind.
3. Ersatzneubauten leisten einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und der notwendigen Verdichtung in der Schweiz. Wir begrüßen es deshalb, dass das ZWG so angepasst wird, dass Ersatzneubauten betreffend Erweiterung der Hauptnutzungsfläche und der Erstellung neuer Wohnungen den altrechtlichen Bauten gleichgestellt sind.

4. Die Möglichkeit, bei der Erweiterung der Hauptnutzfläche neue Wohnungen zu schaffen, erhöht die Flexibilität massgeblich und unterstützt die Verdichtung nach innen. Beides wird vom BVUW ebenfalls unterstützt.

## **1. Allgemeine Bemerkungen**

Dem BVUW sind der Schutz der Bodenflächen und die Erreichung der Klimaziele wichtige Anliegen. Deshalb unterstützen wir grundsätzlich auch die laufende RPG2-Revision mit der Differenzierung von Bau- und Nichtbaugebieten. Der SBV hat einen Massnahmenplan, die Agenda 125.0, als Beitrag der Bauwirtschaft zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudepark erarbeitet. Der Schweizerische Gebäudepark ist überaltert und für rund 45 % des Energieverbrauches sowie für einen Viertel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Ersatzneubauten brauchen vier- bis siebenmal weniger Energie als Gebäude mit Baujahr 1980 und früher. Sie leisten deshalb einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele in der Schweiz.

Ein Drittel der Wohneinheiten wird heute auf Grundstücken erstellt, auf welchen bereits ein Altbau stand. Durch den Ersatz von alten Gebäuden durch Neubauten entsteht mehr Wohnraum, da durch die freie Raumgestaltung das Nutzenverhältnis optimiert werden kann. Somit wird die Bauzone bestmöglich genutzt und die Bodenflächen werden geschont.

Der BVUW begrüsst deshalb die in der vorliegenden Revision des ZWG geplante Gleichstellung von Erweiterungen einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und Erweiterungen beim Abbruch/Wiederaufbau (Ersatzneubauten) einer Liegenschaft. Wir begrüssen, dass die Hauptnutzung auch bei Neubauten um 30 % erhöht werden kann und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude möglich wird.

Die starke Nutzungseinschränkung von altrechtlichen Liegenschaften wurde in das ZWG aufgenommen, obwohl diese seinerzeit in der Initiative kaum Thema war. Ziel der Initiative war, eine weitere Zersiedelung durch den Bau von Zweitwohnungen zu verhindern. Der vorliegende, revidierte Text des ZWG wird diesem Anliegen aus Sicht des BVUW gerecht.

Dass auch der Standort eines Ersatzneubaus inskünftig auf demselben Grundstück frei wählbar ist, scheint uns mit Blick auf die optimale Nutzung von Grundstücksflächen sinnvoll. Denn damit wird der Weg frei, um über die Liegenschaftengrenzen hinweg moderne Lebensräume mit attraktiven Grünflächen zu schaffen, ohne den grundlegenden Charakter eines Quartiers oder eines Dorfes zu verändern. Die Identität eines abgerissenen Baus kann auch dann erhalten werden, wenn der Neubau an einem anderen Ort auf demselben Grundstück erstellt wird.

Durch die massvolle Anpassung des Gesetzes kann vermieden werden, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden ausbleiben und die Gefahr der Verkümmern von Liegenschaften damit deutlich reduziert werden. Zudem können auf Grundstücken mit ehemals sehr kleinen Liegenschaften Gebäude mit einer zeitgemässen Infrastruktur gebaut werden.

## 2. Konkrete Stellungnahme

Art.	Handlungsempfehlung	Position / Antrag BVUW
Art. 11, Abs. 2 (neu)	Zentrale Neuerung: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Art. 11, Abs. 2</b> Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden müssen, <b>erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden</b> . Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen <b>dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude</b> geschaffen werden.  <b>Erläuterung:</b> Mit dem neuen Artikel werden altrechtlichen Liegenschaften und Ersatzneubauten bezüglich Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 % gleichgestellt. Neu ist auch, dass in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden dürfen. Beides wird vom BVUW begrüsst.
Art. 11, Abs. 3	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Erläuterung:</b> Die Regelungen in diesem Absatz waren bisher im Art. 4 enthalten. Der Absatz 3 bringt keine Neuerungen
Art. 11, Abs. 4	Bewährtes erhalten: Artikel wie vorgesehen unterstützen	<b>Erläuterung:</b> Dieser Absatz verweist auf die bereits bestehenden Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts sowie auf der derzeit in Revision befindliche RPG. Er bringt keine materiellen Neuerungen.

Weitere Vorschläge zur Modernisierung des Gebäudeparks hat der SBV in seinem 12-Punkte-Aktionsplan "[Offensive Modernisierung Gebäudepark](#)" aufgelistet, der am 9. März 2022 breit kommuniziert wurde und vom BVUW ebenfalls unterstützt wird.

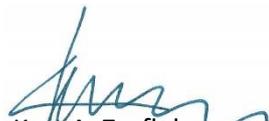
Für die Berücksichtigung unserer Argumente danken wir Ihnen im Voraus bestens.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Anhörungen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Baumeisterverband Unterwalden**

  
Matthias von Ah  
Präsident

  
Kurt A. Zurfluh  
Geschäftsführer

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

13. Januar 2023

## Stellungnahme zur Änderung des Zweitwohnungsgesetzes ZWG über Zweitwohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Änderung des Zweitwohnungsgesetzes ZWG über Zweitwohnungen. Entwicklung Schweiz vertritt Unternehmen, welche Gesamtleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten anbieten. Zurzeit zählt der Verband 13 mittlere und grössere Mitgliedfirmen, die zusammen ein Auftragsvolumen von über 11 Milliarden Franken bewältigen. Die Mitglieder von Entwicklung Schweiz übernehmen Verantwortung für eine gesellschaftlich verträgliche Entwicklung unseres Landes und setzen sich mit weitsichtiger, gesamtheitlicher und nachhaltiger Planung für ökonomisch und ökologisch sinnvolle und innovative Lösungen ein.

### Entwicklung Schweiz stützt die Position des Dachverbands Bauenschweiz und unterstützt die vorgesehene Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG).

Die Modernisierung des Gebäudebestands ist einer der wichtigsten Hebel, um die Klimaziele der Schweiz zu erreichen; der Gebäudepark verbraucht rund 45 Prozent des Energiebedarfs der Schweiz und ist für zirka 24 Prozent des inländischen CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich. Um die Sanierungsquote bei Gebäuden zu erhöhen, müssen aber bestehende Hürden und Regulierungen abgebaut werden können. Für die Erreichung der Ziele in der Siedlungsentwicklung ist zudem eine höhere Ausnützung der Gebäude und eine qualitätsvolle Innenverdichtung notwendig.

Mit dem revidierten ZWG kann die Nutzfläche erweitert werden, wodurch auch zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Die Revision schafft neue Finanzierungschancen für energetische Sanierungen und unterstützt die Raumplanungszielvorgabe «Siedlungsentwicklung nach innen». Wir begrüssen, dass Ersatzneubauten den altrechtlichen Bauten gleichgestellt werden sollen bzw. können, wenn die Hauptnutzungsfläche erweitert wird und wenn neue Wohnungen erstellt werden. Durch die Möglichkeit der Erhöhung der Hauptnutzung auch bei Neubauten um 30 Prozent und mit dem Optimieren des Nutzenverhältnisses durch freie Raumgestaltung, kann zusätzliche Nutzung geschaffen werden. Somit wird die Bauzone bestmöglich genutzt und die Bodenflächen werden geschont.

Durch die massvolle Anpassung des Gesetzes wird im Weiteren vermieden, dass notwendige Investitionen in den betroffenen Gemeinden ausbleiben, was die Gefahr der «Verkümmerung» von Liegenschaften deutlich reduziert.

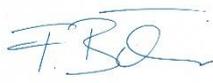
Wir bedanken uns für die Berücksichtigung und Überprüfung unserer Anliegen.  
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Entwicklung Schweiz – Développement Suisse



SR Martin Schmid  
Präsident



Franziska Bürki  
Geschäftsführerin

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

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

Bern, 3. Februar 2023

## **Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) Vernehmlassungsantwort**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen Stellung beziehen zu können.

Gerne äussern wir uns zu diesen Bereichen, da allfällige Anpassungen für unsere Mitglieder relevant sind. Wir legen Ihnen im Folgenden unsere Haltung und unsere Forderungen dar.

Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) ist der schweizerische Zusammenschluss der institutionellen Investoren und der privaten professionellen grossen Immobilienunternehmen, die Immobilien als Investitions- oder Kapitalanlage halten. Seine Mitglieder repräsentieren gesamthaft rund 200 Milliarden Franken Portfoliovermögen in Immobilien.

Der VIS begrüsst die vorgesehene Revision des Zweitwohnungsgesetzes. Der Gebäudepark ist für rund 24 Prozent des schweizerischen CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich und verbraucht rund 45 Prozent des schweizerischen Energiebedarfs. Die stetige und nachhaltige Erneuerung der Gebäudeparks, Wohnbauten wie auch Geschäftsgebäuden ist für den VIS zentral. Unsere Mitglieder sind als Immobilieninvestoren massgeblich an der Modernisierung des Schweizerischen Gebäudeparks beteiligt, welche notwendig ist, um die Klimaziele der Schweiz zu erreichen.

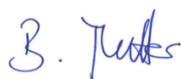
Die vorgesehene Revision des ZWG ermöglicht die Erweiterung der Nutzfläche mit zusätzlichem Wohnraum. Die Revision unterstützt neue Finanzierungschancen für energetische Sanierungen und fördert die Verdichtung nach innen. Betreffend Erweiterung der Hauptnutzungsfläche ist eine Gleichstellung zwischen Erstellung neuer Wohnungen und altrechtlichen Bauten vorgesehen. Damit wird eine Erhöhung der Hauptnutzung bei Neubauten um 30 Prozent möglich, was zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums führt.

Die Mitglieder des VIS setzen sich für die Entwicklung umfassend nachhaltig gebauter, bewirtschafteter und unterhaltener Gebäude ein. Werden die Rahmenbedingungen für Investitionen verbessert, wird ein möglichst breites Angebot an Wohnungen für alle gewährleistet. Folglich unterstützt der VIS die vorgesehene Revision.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Hinweise und Anliegen.

Für allfällige Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



**Bettina Mutter**  
Geschäftsführerin VIS



EKD c/o BAK; bri

---

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Aktenzeichen: 262.564  
Bern, 08.02.2023

**Parlamentarische Initiative 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» – Vernehmlassung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Art. 4 Abs. 2 Bst. e des Bundesgesetzes über das Vernehmlassungsverfahren möchten wir als eine im Einzelfall interessierte ausserparlamentarische Kommission zum Vorentwurf einer Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und zum entsprechenden Erläuterungsbericht Stellung nehmen.

Die Vorlage der UREK-N sieht gemäss Erläuterungsbericht «eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch einer altrechtlichen Wohnung und der Errichtung eines Ersatzneubaus eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück 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.»

**Antrag**

Die EKD lehnt die vorgeschlagene Revision des Zweitwohnungsgesetzes, namentlich die Änderungen in Art. 11 ZWG ab. Es dürfen keine Anreize geschaffen werden, die dem Erhalt werthaltiger Bausubstanz oder von potenziellen Denkmälern, historischen Ortskernen und Ortsbildern von nationaler Bedeutung widersprechen.

## Begründung

2012 hat die stimmberechtigte Bevölkerung die Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» angenommen. Der Verfassungsartikel 75b Abs. 1 beschränkt den «Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ... auf höchstens 20 Prozent». Die vorgeschlagene Revision von Art. 11 ZWG will den Abbruch von altrechtlichen Wohngebäuden und den um 30 Prozent grösseren Ersatzneubau mit zusätzlichen Wohneinheiten, die als Zweitwohnungen dienen können, ermöglichen. Die neue Bestimmung widerspricht dem Ziel der Verfassungsänderung von 2012 grundsätzlich.

Das geltende Recht sieht für altrechtliche, d.h. am 11. März 2012 vorbestehende Wohnungen bereits heute Ausnahmen vor: Demnach dürfen altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wiederaufgebaut werden; zudem dürfen in altrechtlichen Wohnungen zusätzliche Wohnungen ohne eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, sofern sie im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche realisiert werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Alternativ dürfen altrechtliche Wohnungen um maximal 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden (Art. 11 Abs. 3 ZWG). Diese Regelung soll im Rahmen der vorgeschlagenen Revision aufgeweicht werden, indem im neuen Art. 11 Abs. 2 ZWG die beiden bisherigen Absätze 2 und 3 zusammengefasst werden. Die Revision verfolgt damit das Ziel, «auf die bisher geltende Differenzierung zwischen der Erweiterung einer bestehenden altrechtlichen Wohnung und deren Abbruch/Wiederaufbau [ohne Flächenzubau mit zusätzlichen Wohnungen]» inskünftig zu verzichten, sodass altrechtliche Bauten abgebrochen und als grösseres Volumen mit zusätzlichen Wohnungen neu gebaut werden können.

Eine weitere Ausnahme wird auch mit Art. 9 ZWG «Neue Wohnungen in geschützten Bauten» für geschützte Baudenkmäler und ortsbildprägende Bauten formuliert. Demnach dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent in geschützten Baudenkmälern oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, sofern ihr Schutzwert bzw. insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes nicht beeinträchtigt bzw. verändert werden. Eine Erweiterung dieser Bauten um 30 Prozent ist demnach in den wenigsten Fällen möglich. Gemäss erläuterndem Bericht lohnen sich «Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung ... bei altrechtlichen Wohnungen vor allem dann, wenn ein Sanierungsbedarf vorhanden ist oder die Wohnung inskünftig gewinnbringend(er) als Zweitwohnung veräussert werden kann». Der hier skizzierte finanzielle Anreiz eines Ersatzneubaus führt dazu, dass der Erneuerungsdruck nicht nur auf die im erläuternden Bericht als für einen Abbruch und Wiederaufbau am geeignetsten bezeichneten «Wohnungen aus der Bauperiode 1946-1980» steigt, sondern ebenso auf die rechtlich nicht hinreichend geschützten «ortsbildprägenden Bauten» sowie auf Bauten in wertvollen historischen Ortskernen im Allgemeinen wie auch in Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Auch der erläuternde Bericht geht davon aus, dass «zur Vermeidung von negativen Auswirkungen ... auf das Ortsbild und die siedlungsinternen Freiflächen, entsprechende Massnahmen notwendig sind».

## Eventualantrag

Wird von der vorgeschlagenen Revision nicht abgesehen, so sind von der neuen Regelung gem. Art. 11 Abs. 2 Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) explizit auszuschliessen. Ebenso sind ortsbildprägende Bauten wie auch wertvolle historische Ortskerne, die nicht im ISOS aufgeführt sind, von den Kantonen (im Sinne von Art. 9 ZWG) explizit zu bezeichnen und zu schützen.

## Anmerkung

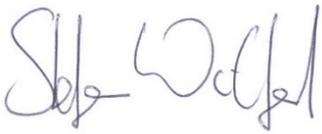
Durch die zusätzlichen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten nähme der Umnutzungsdruck auf bestehende, insbesondere ältere und preisgünstige Erstwohnungen zu, auch indem deren Abbruch und erweiterter Wiederaufbau und deren Verkauf als Zweitwohnungen lukrativer würde. Der erläuternde Bericht schätzt, dass «10%-33% der in Frage kommenden altrechtlichen Wohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahren abgebrochen und durch einen Neubau inkl. Erweiterung ersetzt werden»

könnten. Angesichts der Tatsache, wonach die Bauwirtschaft den Hauptanteil der gesamten Abfallmenge der Schweiz produziert und die Baumaterialien wesentlich zu den Schweizer Treibhausgasemissionen beitragen, sollte nach Ansicht der EKD in Abstimmung mit den Klimazielen der Schweiz darauf verzichtet werden, den Abbruch und Neubau von (verfassungswidrigen) Gebäuden mit wirtschaftlichen Anreizen zu fördern. Auch der erläuternde Bericht weist darauf hin, dass mit einem Neubau zwar Komfortansprüche wie auch Baustandards effizient erfüllt werden könnten, dass aber ein Neubau in Bezug auf den Energiebedarf und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss bedeutend schlechter abschliesse als eine energietechnische Sanierung.

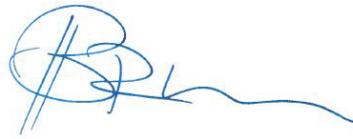
Für die Berücksichtigung der vorliegenden Stellungnahme danken wir Ihnen sehr.

Freundliche Grüsse

**Eidgenössische Kommission  
für Denkmalpflege**



Dr. phil.-nat. Stefan Wüelfert  
Präsident



Irène Bruneau  
Kommissionssekretärin

Kopie an: BAK, Sektion Baukultur; ENHK, Sekretariat



An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrats  
Bundeshaus  
3003 Bern

**Per E-Mail an**  
info@are.admin.ch

Obersaxen Mundaun, 14. Februar 2023

## **Stellungnahme der Gemeinde Obersaxen Mundaun zur parlamentarischen Initiative Candinas**

### **Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrter Damen und Herren

#### ***Einleitung***

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun als Gemeinde einer Bergregion mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil ist vom Zweitwohnungsgesetz sehr stark betroffen. Gerade die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes mit explodierenden Preisen für Wohnobjekte im Berggebiet bereiten der ansässigen Bevölkerung grosse Sorgen. Besonders ausgeprägt sind die Preissteigerungen in den touristischen Hotspots wie Laax, Falera oder Disentis. Diese Tendenz nach immer höheren Wohnungspreisen macht sich mittlerweile sogar in ländlichen Gemeinden bemerkbar. Die einheimische Bevölkerung kann sich die Wohnungen praktisch nicht mehr leisten. Junge Familien, die sich in diesen Dörfern niederlassen möchten, finden keinen bezahlbaren Raum und sind somit gezwungen, in die Zentren abzuwandern, was wiederum der Entvölkerung ganzer Ortschaften Vorschub leistet.



### ***Zielsetzung und Antrag***

Ziel der Revision muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz sein, welches bei den bereits gebauten altrechtlichen Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Mit der parlamentarischen Initiative Candinas wird eine sanfte Revision des Zweitwohnungsgesetzes angestrebt, um die bestehenden Probleme in der Praxis zu mildern, welche sich seit In-Kraft-Treten des Zweitwohnungsgesetzes mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz manifestiert hat.

**Die Gemeinde Obersaxen Mundaun stellt im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Candinas folgende Anträge an die UREK des Nationalrats:**

- **Eintreten auf die Vorlage**
- **Unterstützung des vorliegenden Vorschlags zur Gesetzesrevision**
- **Ablehnung des Nichteintretensantrags der Kommissionsminderheit**
- **Ablehnung des Minderheitsantrags zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>.**

### ***Art. 11 Abs. 2, 3 und 4***

Gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird.

Nun hat das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_478/2019 die Situation nochmals verschärft, indem es entschieden hat, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Das heisst, dass wenn neue Wohneinheiten bei Abbruch und Erweiterung geschaffen werden, diese nach dem genannten Bundesgerichtsurteil auch dann der Nutzungsbeschränkung unterliegen, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte jedoch unabhängig der Umbauart möglich sein, das heisst, auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Schliesslich macht es keinen Unterschied, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird.

Die parlamentarische Initiative Candinas sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung



zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich ist. Zudem sollen bei der Erweiterung bestehender Wohnungen neu zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können, sofern die vorbestehende Hauptnutzungsfläche nicht um mehr als 30 Prozent überschritten wird.

Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus von Zweitwohnungen sind bislang nur geringfügige Standortverschiebungen in Bezug auf den Wiederaufbau möglich. Neu soll mit der Gesetzesänderung dafür gesorgt werden, dass der Bauwillige den Standort des Wiederaufbaus auf demselben Grundstück frei wählen kann unter Beachtung der baugesetzlichen Normen. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bei Abbruch und Wiederaufbau nicht möglich sein soll. Eine neue Platzierung des Gebäudes kann nämlich eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle ermöglichen oder die Parzelle kann im Sinne einer Verdichtung besser genutzt werden.

### **Fazit**

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab. Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Anwendung der parlamentarischen Initiative Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden angewendet werden soll.

Freundliche Grüsse

### **GEMEINDEVORSTAND OBERSAXEN MUNDAUN**

Der Gemeindepräsident

Die operative Leiterin

Ernst Sax

Andrea Portmann

Die Mitte Graubünden, Geschäftsstelle, Bahnhofstrasse 54, 7302 Landquart

---

**Per E-Mail: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)**  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Bern

Landquart, den 15. Februar 2023

## **Stellungnahme der Mitte GR zur parlamentarischen Initiative Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur anvisierten Gesetzesänderung bedanken wir uns bestens. Die Mitte GR setzt sich seit Jahren mit den Konsequenzen der Zweitwohnungsinitiative auf die betroffenen Bergkantone auseinander. Aus Sicht der Mitte GR werden die Anliegen aus den betroffenen Gebieten in der politischen Debatte auf nationaler Ebene nicht gebührend gewichtet und die negativen Auswirkungen der Initiative auf die wirtschaftliche Entwicklung massiv unterschätzt. Das Zweitwohnungsgesetz hat eine viel zu hohe Regelungsdichte, dessen unbeabsichtigte Nebenwirkungen je länger je mehr zum Vorschein kommen. Eines dieser unerwünschten Nebenwirkungen nimmt die parlamentarische Initiative Candinas auf. Die Mitte GR nimmt zur anvisierten Gesetzesänderung wie folgt Stellung.

### **Allgemeine Bemerkungen**

Am 11. März 2012 hat die schweizerische Bevölkerung die Zweitwohnungsinitiative hauchdünn mit 50.6% angenommen. Der Kanton Graubünden hat die Initiative abgelehnt. Im Kanton Graubünden, aber auch gesamtschweizerisch konnte festgestellt werden, dass in aller Regel die Regionen mit über 20% Zweitwohnungen die Initiative deutlich abgelehnt haben, die Regionen mit weniger als 20% Zweitwohnungen aber am Schluss den Ausschlag zu Gunsten der Initiative gegeben haben. Legt man die Abstimmungskarte mit den ablehnenden Regionen über die Karte der heute vom Zweitwohnungsgesetz betroffenen Gebiete überein, so deckt sich das fast 1:1. Die Surselva beispielsweise, welche traditionell einen hohen Bestand an Zweitwohnungen aufweist, hat die Zweitwohnungsinitiative mit 72% wuchtig abgelehnt. Die Wahrnehmung der Aussenstehenden war offenbar schon damals diametral anders, als die der Betroffenen selber. Die Initianten betonten im Wahlkampf immer wieder, dass es darum gehe, den «uferlosen» Bau von Zweitwohnungen zu stoppen. Es war nicht beabsichtigt, dass die Initiative zu Einschränkungen für Erstwohnungen oder für die Hotellerie führen würde. Vielmehr betonten die Promotoren, dass die Initiative Wohnraum für Einheimische sichern und das Gastgewerbe stärken solle. Daher ist davon auszugehen, dass die Wähler nur den Neubau von Zweitwohnungen auf der grünen Wiese einschränken wollten und keine weiteren Beschränkungen beabsichtigt haben.

In der Umsetzung muss das Ziel ein verfassungskonformes und funktionierendes Zweitwohnungsrecht sein, welches zumindest bei bereits gebauten und altrechtlichen Wohnungen den Besitzstand praxistauglich schützt. Die anvisierte Gesetzesänderung hat eine sanfte Überarbeitung des Zweitwohnungsgesetzes zum Ziel, um die seit Inkrafttreten des Gesetzes entstandenen praktischen Probleme bezüglich einer zeitgemässen Nutzung und Werterhaltung von Altbauten zu entschärfen. Diese Probleme haben sich vor allem auch in den von Abwanderung betroffenen Gebiete manifestiert. Mittlerweile sind mehr als 10 Jahre seit der Annahme der Initiative vergangen. Die Erfahrung zeigt deutlich, dass die Initiative zu ungewollten Kollateralschäden geführt hat. Diese Kollateralschäden stammen nicht nur aus der Initiative, die eine einfache Lösung von 20% vorgibt, sondern auch aus der Gesetzgebung und aus der Rechtsprechung, wo insbesondere das Bundesgericht dazu tendiert, die Auslegung des Zweitwohnungsgesetzes laufend zu verschärfen.

Der Bundesrat hat im Jahre 2021 den ersten Bericht zu den Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vorgelegt. Der Bundesrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wirkungen der Gesetzgebung weiter beobachtet werden sollen und im Moment nur punktuelle Anpassungen im Vollzug nötig seien. Die Mitte GR beurteilt dies fundamental anders. Aus Sicht der Mitte GR verkennt der Bundesrat die Realität im Berggebiet völlig. Diese Meinung teilt auch die Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), welche die aus der Wirkungsanalyse gezogenen Schlüsse und abgeleiteten Massnahmen in einer Medienmitteilung vom 12. Mai 2021 als enttäuschend bezeichnet.

Für Die Mitte GR ist klar, dass an der Gesetzgebung in mehreren Punkten Revisionsbedarf besteht. In der erwähnten Medienmitteilung bekräftigt auch die RKGK den Revisionsbedarf im Zweitwohnungsgesetz. Das Parlament vom Kanton Graubünden hat einen Auftrag Derungs betreffend Anpassung Zweitwohnungsgesetz in der Oktobersession 2021 klar überwiesen, welcher eine Revision des Zweitwohnungsgesetzes - namentlich auch die parlamentarische Initiative von Candinas – fordert. **Fazit der Mitte GR: Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss jetzt dringend revidiert werden.**

### **Parlamentarische Initiative Candinas**

Mit der parlamentarischen Initiative hat Martin Candinas einen wichtigen Punkt aufgegriffen, der aus Sicht der Mitte GR revidiert werden muss. Ziel von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes war es eigentlich, dass altrechtliche Wohnungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das entspricht den verfassungsmässigen Grundsätzen des Eigentumsschutzes und der Besitzstandsgarantie. Art. 11 hält deshalb fest, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind und auch ohne Nutzungseinschränkungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen. Erweiterungen sind bis zu einer Grenze von 30% der vor dem 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungsaufgabe möglich, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nutzungsaufgabe und sind nur zulässig, wenn sie als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zeitwohnungen genutzt werden.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 1C\_478/2019 entschieden, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Werden bei Abbruch und Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese nach Ansicht des Bundesgerichtes auch dann der Nutzungsbeschränkung, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Das Bundesgericht schränkt damit Art. 11 weiter ein, was dazu führt, dass der Wohnungsbestand nicht erneuert wird und damit nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Mit der Parlamentarischen Initiative Candinas soll nun klargestellt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30% können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungsaufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Ziel der Zweitwohnungsinitiative war es, den Bau neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Es darf jedoch nicht sein, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung auch Erstwohnungseigentümer in ihren Handlungsmöglichkeiten einschränkt. Die Erneuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entspricht zudem dem Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und Belebung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

**Die Mitte GR unterstützt deshalb den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11, Abs. 3bis dezidiert ab.**

**Zudem beantragt die Mitte GR folgende präzisierende Anpassung in Art. 11 Abs. 4 E-ZWG:**

<sup>4</sup> Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von baulichen und nutzungsmässigen Änderungen **sowie Erweiterungen** nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

---

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und Berücksichtigung unserer Überlegungen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Die Mitte Graubünden | Allianz dal Grischun | Alleanza del Centro Grigioni**

Die Co-Präsidenten

Grossrat Kevin Brunold

Grossrätin Aita Zanetti



Elektronisch verschickt an:

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Kommission für Umwelt, Raumplanung und  
Energie des Nationalrats  
3003 Bern

**PUSCH**  
**Praktischer Umweltschutz**  
Hottingerstrasse 4  
Postfach  
8024 Zürich

Telefon +41 44 267 44 11  
Direkt +41 44 267 44 16  
roberta.borsari@pusch.ch  
www.pusch.ch

Zürich, 16. Februar 2023

## **Parlamentarische Initiative 20.456 (Änderung des Zweitwohnungsgesetzes): Vernehmlassung zum Vorentwurf des Bundesgesetzes**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Wir nehmen im Folgenden gerne Stellung dazu.

**Die Stiftung Pusch lehnt die zur Umsetzung der Parlamentarischen Initiative Candinas 20.456 "Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben" vorgeschlagenen Änderungen des Zweitwohnungsgesetzes gänzlich ab.**

Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen und mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus mehreren Gründen abzulehnen:

- Nachdem bereits mit dem geltenden Zweitwohnungsgesetz ein Kompromiss gegenüber Art. 75b BV eingegangen worden war, würde die vorgesehene Änderung des ZWG diese **Verfassungsbestimmung erneut verletzen**. Eine Kumulation von Wiederaufbau und Erweiterung der Hauptnutzfläche zu ermöglichen, wäre zudem geradezu ein Anreiz für Abbrüche von altrechtlichen Wohnungen.
- Der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes ist im Vergleich zu Renovation und Umbau **aus energietechnischer Sicht und aus Gründen des Klimaschutzes** meist keine gute Option: Ein Neubau schliesst in Bezug auf den Energiebedarf und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss bedeutend schlechter ab als eine energietechnische Sanierung.
- Wird der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes mit einer Erweiterung des Volumens kombiniert, so ist auf der betroffenen Parzelle mit einer **Reduktion der für die Natur wichtigen Grünflächen** zu rechnen. Zudem verändern die Neubauten das bestehende Ortsbild.
- Die **Verdrängung der einheimischen Bevölkerung** in touristisch hochattraktiven Ortschaften würde weiter beschleunigt: Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubauen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Angebotsreduktion



auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung. Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrößerung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.

Wir anerkennen, dass bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl **bessere ortsbauliche Lösungen** hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der Palv 20.456 könnte jedoch mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».

Eventuell müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots einerseits und in strukturschwachen Gemeinden andererseits ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

Wir danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit zur Stellungnahme sowie die wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Roberta Borsari  
Projektleiterin Biodiversität, Zivildienstkurse und Qualitätssicherung  
Stiftung Pusch

[Alliance Patrimoine c/o Les Tailleurs Communication Marktgasse 38 · 3011 Bern](#)

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Per Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 13. Februar 2023

### Stellungnahme der Alliance Patrimoine

## Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (20.456 n Pa. Iv. Candinas)

---

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Stellung nehmen zu dürfen.

Alliance Patrimoine setzt sich ein für den Erhalt und die Pflege des kulturellen Erbes der Schweiz. Sie ist ein Zusammenschluss von vier Organisationen: Archäologie Schweiz AS, Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte GSK, Nationale Informationsstelle zum Kulturerbe NIKE sowie Schweizer Heimatschutz SHS.

Das ZWG ist ein wesentlicher Treiber für die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert Kernanliegen von Alliance Patrimoine. Das [Positionspapier Zweitwohnungsgesetz](#) des Schweizer Heimatschutzes vom November 2021 hält unsere Grundanliegen fest.

### Stellungnahme

- Alliance Patrimoine lehnt die Änderung von ZWG Art. 11 ab.
- Wir anerkennen, dass eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der Palv 20.456 kann mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».
- Eventualiter müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots und strukturschwachen Gemeinden ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

## Begründung

Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus verschiedenen Gründen deutlich abzulehnen:

- **Abbrüche von Erstwohnungen verknapfen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:** Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist beträchtlich: Der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent.<sup>1</sup> Der Run auf Zweitwohnungen hat dabei zu einer Preisspirale geführt: Unter den 10 Gemeinden mit dem höchsten Preisanstieg in den letzten Jahren bei Eigentumswohnungen befinden sich 6, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind.<sup>2</sup> Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubauen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung.
- **Genügend Flexibilität vorhanden, um Rechtssicherheit zu gewähren:** Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz ist den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnung zu gewährleisten: Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen.
- **Viele wertvolle Bauten in Zweitwohnungsgemeinden** sind heute nicht genügend erfasst und geschützt. Der vorgeschlagene Anreiz, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird absehbar zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmälern und führen und negative Auswirkungen auf schützenswerte Ortsbilder haben.
- **Kleine Änderung mit immensen Auswirkungen:** Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrösserung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.
- **Verfassungswidrig:** Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 widerspricht dem Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und stehe bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Alliance Patrimoine



Ellen Thiermann  
Zentralsekretärin Archäologie Schweiz



Nicole Bauermeister  
Direktorin GSK



Sebastian Steiner  
Geschäftsführer NIKE



Stefan Kunz  
Geschäftsführer Schweizer Heimatschutz

<sup>1</sup> Zürcher Kantonalbank, 5.4.2022: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/zweitwohnung-preisaufschlag.html>

<sup>2</sup> Neue Zürcher Zeitung, 19.7.2022: <https://www.nzz.ch/finanzen/immobilienpreise-die-top-und-flop-gemeinden-der-schweiz-ld.1694071>



GEMEINDE  
INNERTKIRCHEN

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

3862 Innertkirchen, 01.02.2023  
Zuständig: Gemeinderat - Tel.-Nr. 033 972 12 24

575

## **Stellungnahme zur Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Innertkirchen begrüsst den vorliegenden Vorschlag für die Revision des Zweitwohnungsgesetzes.

Die Zweitwohnungsinitiative wurde vom Schweizer Stimmvolk am 11. März 2012 angenommen. Im Abstimmungskampf wurde von den Initianten immer betont, dass es um die Eindämmung des „uferlosen“ Baus von Zweitwohnungen gehe. Nie war die Rede davon, mit der Initiative auch Einschränkungen bei Erstwohnungen oder etwa in der Hotellerie auslösen zu wollen. Vielmehr wurde seitens der Initianten betont, dass mit der Initiative der Wohnraum für Einheimische (Erstwohnungen) gesichert und die Hotellerie gestärkt werden könne. Es darf deshalb auch davon ausgegangen werden, dass das Stimmvolk nur den Bau neuer Zweitwohnungen einschränken wollte und darüber hinaus gehende Einschränkungen vom Stimmvolk nicht anvisiert wurden.

Seit der Annahme der Initiative sind zehn Jahre vergangen. Die Erfahrungen in diesen zehn Jahren zeigen deutlich, dass die Initiative zu unbeabsichtigten „Kollateralschäden“ geführt hat. Davon betroffen sind namentlich die Erstwohnungen und die strukturierten Beherbergungsbetriebe (umgangssprachlich: Hotellerie).

Diese „Kollateralschäden“ sind nicht nur auf die Initiative mit ihrer vermeintlich einfachen Lösung von 20% zurückzuführen, sondern auch auf die Gesetzgebung und die Rechtsprechung, wobei insbesondere das Bundesgericht in der Tendenz die Auslegung der Zweitwohnungsgesetzgebung immer weiter verschärft hat.

Der Bundesrat hat im Jahr 2021 den ersten Bericht zu den Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vorgelegt. Der Bundesrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wirkungen der Gesetzgebung weiter beobachtet werden sollen und im Moment nur punktuelle Anpassungen im Vollzug nötig seien. Die IG ländlicher Raum beurteilt dies anders. Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss revidiert werden.

Mit seiner Parlamentarischen Initiative hat Martin Candinas einen wichtigen Punkt aufgegriffen, der aus Sicht der SAB revidiert werden muss. Ziel von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes war es eigentlich, dass altrechtliche Wohnungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das entspricht den verfassungsmässigen Grundsätzen des Eigentumsschutzes und der Besitzstandsgarantie. Art. 11 hält deshalb fest, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind und auch ohne Nutzungseinschränkungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen. Erweiterungen sind bis zu einer Grenze von 30% der vor dem 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungsaufgabe möglich, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüberhinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nutzungsaufgabe und sind nur zulässig, wenn sie als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zeitwohnungen genutzt werden.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 1C\_478/2019 entschieden, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Werden bei Abbruch und Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese nach Ansicht des Bundesgerichtes auch dann der Nutzungsbeschränkung, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Das Bundesgericht schränkt damit Art. 11 weiter ein was tendenziell dazu führt, dass der Wohnungsbestand nicht erneuert wird und damit nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Mit der Parlamentarischen Initiative Candinas soll nun klargestellt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30% können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungsaufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Ziel der Zweitwohnungsinitiative war es, den Bau neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Die Erneuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entspricht zudem dem Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und Belebung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

Das Bundesgerichtsurteil führt somit zu einer weiteren Verknappung der bestehenden Wohnungen für die einheimische Bevölkerung. Die Wohnungspreise in den Berggebieten steigen dadurch noch mehr – zudem hat Corona mit der «Flucht aufs Land» zu einer zusätzlichen Verschärfung geführt. Für die nachkommende Generation von jungen Leuten gibt es somit kaum erschwinglichen Wohnraum (weder zur Miete noch zum Kauf) im Heimatdorf. Familien, die sich am Ort niederlassen wollen, müssen auf die letzten noch freien Standorte am Dorfrand ausweichen.

Es kommt zum raumplanerisch unerwünschten Donut-Effekt. Die mit der Zweitwohnungsgesetzgebung verbundenen Einschränkungen laufen damit paradoxerweise raumplanerischen Zielsetzungen zuwider. Die Handlungsoptionen für die Gemeinden zur Schaffung von attraktivem Wohnraum hat das Bundesamt für Wohnungswesen in einem Leitfaden aufgezeigt, der im Oktober 2022 publiziert wurde. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind aber sehr beschränkt durch die Raumplanungs- und die Zweitwohnungsgesetzgebung. Durch den BGE wurde dies noch einmal verschärft. Umso wichtiger ist es, dass die Möglichkeit geschaffen wird, altrechtliche Wohnungen, die nicht mehr modernen Bedürfnissen entsprechen und nicht schützenswert sind, abzureissen, wiederaufzubauen und auch zu erweitern.

Die Gemeinde Innertkirchen unterstützt deshalb den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision gestützt auf die Pa.Iv. Candinas.

Wir danken für eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

**GEMEINDERAT INNERTKIRCHEN**

Der Präsident:



Walter Brog

Die Sekretärin:



Alexandra Santschi



BÜNDNER HEIMATSCHUTZ  
PROTECZIUN DA LA PATRIA  
PROTEZIONE DELLA PATRIA

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

Per e-mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur

T 081 250 75 72

[www.heimatschutz-gr.ch](http://www.heimatschutz-gr.ch)  
[info@heimatschutz-gr.ch](mailto:info@heimatschutz-gr.ch)

PC 70-889-4

Chur, 17. Februar 2023

## **Vernehmlassung des Bündner Heimatschutzes zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (20.456)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Stellung nehmen zu dürfen. Das ZWG ist ein wesentlicher Treiber für die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert Kernanliegen unseres Vereins.

### **Stellungnahme**

- Der Bündner Heimatschutz lehnt die Änderung von ZWG Art. 11 ab.
- Wir anerkennen, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der Palv 20.456 kann mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».
- Eventualiter müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots und strukturschwachen Gemeinden ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

### **Begründung**

Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus verschiedenen Gründen deutlich abzulehnen:

- **Abbrüche von Erstwohnungen verknapfen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:** Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist beträchtlich: Der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent.<sup>1</sup> Der Run auf Zweitwohnungen hat dabei zu einer Preisspirale geführt: Unter den 10 Gemeinden mit dem höchsten Preisanstieg in den letzten Jahren bei Eigentumswohnungen befinden sich 6, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind.<sup>2</sup> Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubrechen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung.
- **Genügend Flexibilität vorhanden um Rechtssicherheit zu gewähren:** Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz ist den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnung zu gewährleisten: Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen.
- **Viele wertvolle Bauten** in Zweitwohnungsgemeinden sind heute nicht genügend erfasst und geschützt. Der vorgeschlagene Anreiz, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird absehbar zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmalern und führen und negative Auswirkungen auf schützenswerte Ortsbilder haben.
- **Kleine Änderung mit immensen Auswirkungen:** Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrösserung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.
- **Verfassungswidrig:** Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 widerspricht dem Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.

Freundliche Grüsse



Bündner Heimatschutz  
Ludmila Seifert, Geschäftsführerin

<sup>1</sup> Zürcher Kantonalbank, 5.4.2022: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/zweitwohnung-preisaufschlag.html>

<sup>2</sup> Neue Zürcher Zeitung, 19.7.2022: <https://www.nzz.ch/finanzen/immobilienpreise-die-top-und-flop-gemeinden-der-schweiz-ld.1694071>

Nationalrat

Conseil national

Consiglio nazionale

Cussegl naziunal



Commission de l'environnement, de  
l'aménagement du territoire et de  
l'énergie  
CH-3003 Berne

[www.parlement.ch](http://www.parlement.ch)  
[urek.ceate@parl.admin.ch](mailto:urek.ceate@parl.admin.ch)

Destinataires :

- partis politiques
- associations faitières des communes, des villes et des régions de montagne
- associations faitières de l'économie
- milieux intéressés

Le 3 novembre 2022

**20.456 n Iv. pa. Candinas. Loi fédérale sur les résidences secondaires. Supprimer les restrictions inutiles et fâcheuses en matière de démolition et de reconstruction de logements créés selon l'ancien droit  
Ouverture d'une procédure de consultation**

Madame, Monsieur,

Le 11 octobre 2022, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national a approuvé un avant-projet de modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS), lequel fait suite au dépôt de l'initiative parlementaire visée en titre. Dans le cadre de la procédure de consultation, nous vous soumettons par la présente cet avant-projet pour avis.

La modification de la loi proposée élargit la marge de manœuvre des propriétaires de résidences érigées selon l'ancien droit, c'est-à-dire des résidences qui sont situées dans des communes dont la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 % et qui existaient ou avaient déjà été autorisées en 2012. Désormais, il sera possible d'agrandir la surface utile principale des bâtiments érigés selon l'ancien droit et, en même temps, de la subdiviser en plusieurs logements, et ce sans restriction d'utilisation. De plus, les constructions de remplacement pourront être 30 % plus grandes que celles qui ont été démolies.

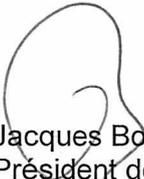
Le délai pour la consultation est fixé au **17 février 2023**. Nous vous invitons à adresser votre avis à l'Office fédéral du développement territorial (ARE), Berne. Pour des considérations pratiques, vous voudrez bien envoyer votre avis sous forme électronique (prière de joindre une version Word en plus d'une version PDF) à l'adresse suivante : [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch).

Monsieur Thomas Kappeler, de l'ARE (058 462 59 48, [thomas.kappeler@are.admin.ch](mailto:thomas.kappeler@are.admin.ch)) et Mme Franziska Hupfer, du secrétariat de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie (058 322 95 90, [urek.ceate@parl.admin.ch](mailto:urek.ceate@parl.admin.ch)) se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Vous trouverez en outre la documentation relative à la consultation sur la page Internet de la commission



([www.parlement.ch](http://www.parlement.ch) > Organes > Commissions thématiques > CEATE > Rapports et procédures de consultation des CEATE).

Vous remerciant par avance de votre précieuse collaboration, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.



Jacques Bourgeois  
Président de la commission

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Domus Antiqua Helvetica | C. Weber Golder | Arbedostrasse 8 | CH-4059 Basel

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Zürich, 14.2.2023

## **Stellungnahme zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne möchten wir zur vorgeschlagenen Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) wie folgt Stellung nehmen.

Die Vereinigung Domus Antiqua Helvetica (nachstehend „DAH“) bezweckt die Förderung der Anliegen der Mitglieder im Sinne einer lebendigen Erhaltung von historisch oder kunsthistorisch wertvollen Wohnbauten.

Das ZWG kurbelt die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden entscheidend an und tangiert Kernanliegen von DAH. Unsere Anliegen sind im Grundsatz im Positionspapier Zweitwohnungsgesetz des Schweizer Heimatschutzes vom November 2021 enthalten, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird.

### Stellungnahme:

- DAH lehnt die Änderungen von Art. 11 ZWG ab.
- Grundsätzlich anerkennt DAH, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl aus ortsbaulicher Sicht bessere Lösungen hervorbringen könnte. Die Möglichkeit, beim Neuaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine geringfügige Standortverschiebung vorzunehmen, besteht jedoch schon nach geltendem Recht, ohne dass dies im Gesetzestext ausdrücklich gesagt wird. Diese Möglichkeit soll auch weiterhin erhalten bleiben (vgl. Erläuternder Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 11. Oktober 2022 auf Seite 6 zu Art. 11 Abs. 2). Trotzdem könnte dies mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 wie folgt im Gesetz aufgenommen werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

- Eventualiter sollte wenigstens den Kantonen die Möglichkeit gegeben werden, den Besonderheiten und spezifischen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, indem ein Abs. 3<sup>bis</sup> gemäss Minderheitsantrag eingeführt wird. Die Kantone könnten damit die Möglichkeit, beim Abbruch und Neuaufbau altrechtlicher Wohnungen auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude zu schaffen, beispielsweise auf diejenigen Gemeinden beschränken, in denen dies voraussichtlich nicht zu einer Verdrängung oder Verteuerung von Erstwohnungen führen wird. Dies erachtet DAH als sinnvoll.

## Begründung:

- *Verfassungswidrig:* Die vorgeschlagene Revision von Art. 11 ZWG widerspricht dem klar definierten Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), nämlich die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.
- *Massive Auswirkungen durch kleine Änderungen:* Die vorgeschlagenen Änderungen erachtet DAH als zu grosszügig und potenziell schädlich. Die zu beobachtende starke Preisentwicklung in Gemeinden, die vom ZWG betroffen sind, verdeutlicht, dass ein Wettbewerb zwischen Personen mit Erstwohnsitz und der Kundschaft von Zweitwohnungen besteht. Weitere Lockerungen sind nicht zielführend und können schwerwiegende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt für Einheimische und saisonal Angestellte haben. Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrösserung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.
- *Abbrüche von Erstwohnungen verknappen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:* Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist gross, denn der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent<sup>1</sup>. Der Run auf Zweitwohnungen hat dabei zu einer Preisspirale geführt. Unter den 10 Gemeinden mit dem höchsten Preisanstieg in den letzten Jahren bei Eigentumswohnungen befinden sich 6, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind<sup>2</sup>. Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubauen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einem weiteren Anreiz und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung. Damit wird die Preisspirale verstärkt.
- *Keine Notwendigkeit für die vorgeschlagenen Änderungen:* Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz enthält bereits zahlreiche Ausnahmen, welche den Gemeinden und Kantonen entgegengekommen, um insbesondere den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnung zu gewährleisten. Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen. Deswegen ist bereits genügend Flexibilität vorhanden, um Rechtssicherheit zu gewähren.
- *Unerwünschter Verlust von nicht geschützten Baudenkmalern:* Viele wertvolle Bauten in Zweitwohnungsgemeinden sind heute nicht ausreichend erfasst und geschützt. Der Anreiz gemäss den vorgeschlagenen Änderungen, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird absehbar

<sup>1</sup> Zürcher Kantonalbank, 5.4.2022: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/zweitwohnung-preisaufschlag.html>

<sup>2</sup> NZZ, 19.7.2022: <https://www.nzz.ch/finanzen/immobilienpreise-die-top-und-flop-gemeinden-der-schweiz-ld.1694071>

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmalern führen. Dies wird sich negativ auswirken auf schützenswerte Ortsbilder.

Wir danken Ihnen sehr, dass Sie unseren Anliegen Aufmerksamkeit schenken und bestenfalls Gehör verleihen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Dr. Lukas Alioth  
Präsident



Dr. Wolfram Kuoni  
Vorstandsmitglied



HEIMATSCHUTZ  
ST. GALLEN/APPENZELL I. RH.

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Davidstrasse 40, Postfach 931  
9001 St. Gallen  
Telefon 071 222 07 20  
[www.heimatschutz-sgai.ch](http://www.heimatschutz-sgai.ch)  
[info@heimatschutz-sgai.ch](mailto:info@heimatschutz-sgai.ch)  
IBAN: CH35 0900 0000 9000 0586 8

St. Gallen, 14. Februar 2023

**20.456 n Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben  
Vernehmlassungsverfahren**

**Stellungnahme Heimatschutz St. Gallen / Appenzell Innerrhoden**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Sektion St. Gallen / Appenzell Innerrhoden des Schweizer Heimatschutzes beschäftigt sich bei ihrer Tätigkeit sowohl mit der Zweitwohnungs- wie auch mit der Raumplanungsgesetzgebung. Gerne nehmen wir unter Berücksichtigung der st. gallischen Zweitwohnungsgemeinden nachfolgend Stellung.

**I. ANTRAG**

Auf die Vorlage betreffend Änderung von Art. 11 ZWG sei nicht einzutreten.

**II. BEGRÜNDUNG**

Im Kanton St. Gallen sind Stand heute 6 politische Gemeinden von der Zweitwohnungsgesetzgebung betroffen: Amden, Flums, Nesslau, Pfäfers, Quarten und Wildhaus – Alt St. Johann. Von diesen 6 Gemeinden sind 4 Auszonungsgemeinden, welche aktuell über zu viel Bauland verfügen und solches im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevisionen zurückzuzonen haben. Nicht zuletzt auch als Folge der Pandemie, der allgemeinen Nachfrage nach Immobilien und der guten Erreichbarkeit ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen vor allem in den betroffenen Regionen Toggenburg, Flumserberg und nahe Walensee gestiegen. Mit der Möglichkeit der Erweiterung von Flächen und Wohneinheiten alter Wohnungen und der damit verbundenen Komfortsteigerung wird das Angebot von teureren

Zweitwohnungen zu Lasten günstigerer Erstwohnungen erhöht. Darunter leidet die einheimische Bevölkerung, welche von der geplanten Gesetzesänderung profitieren soll und je nach Situation in Zweitwohnungsgemeinden kaum mehr bezahlbaren Wohnraum vorfindet.

Die Frage einer möglichen Standortverschiebung betrifft vor allem ausserhalb Bauzonen befindliche Wohnbauten. Bereits das Raumplanungsgesetz schliesst eine Standortverschiebung im Falle eines Wiederaufbaus altrechtlicher Wohnhäuser nicht aus. In den oben erwähnten 6 st. gallischen Zweitwohnungsgemeinden ist die Streusiedlungsweise vorherrschend. Die geplante Gesetzesänderung fördert die Tendenz zum Abbruch und Wiederaufbau alter Bausubstanz. Das ist insbesondere im Falle der in den oben erwähnten 6 Zweitwohnungsgemeinden zahlreich vorhandenen regionaltypischen Bauten unerwünscht und weder im Sinne der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes noch im Sinne nachhaltigen und energieeffizienten Bauens.

Es ist kaum zu übersehen, dass die Initiative zur Gesetzesänderung aus dem Touristikkanton Graubünden mit gehörigen Problemen unbezahlbaren Erstwohnraums als Folge überbordender Zweitwohnungspreise stammt. Die beantragte Revision von Art. 11 ZWG wird daran nichts ändern. Hingegen dürfte die lokale Bauwirtschaft von einem Aufschwung profitieren.

Der vorgeschlagene Gesetzestext begünstigt offensichtlich die Nachfrage nach Zweitwohnungen. Dies widerspricht Art. 75 Abs. 1 BV, welcher die Gemeinden verpflichtet, den Gesamtbestand ihrer Wohnungen und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossflächen auf 20% zu senken.

Freundliche Grüsse  
**Heimatschutz SG/AI**



Jakob Ruckstuhl  
Präsident



Monika Ebner  
Geschäftsführerin

Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrats  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Ilanz/Glion, 10/02/2023

### **Stellungnahme der Gemeinde Ilanz/Glion zur parlamentarischen Initiative Candinas**

#### **Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **Einleitung**

Die Gemeinde Ilanz/Glion befindet sich in einer Bergregion mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil und ist daher von diesem Gesetz sehr stark betroffen. Gerade die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes mit explodierenden Preisen für Wohnobjekte im Berggebiet bereiten der ansässigen Bevölkerung grosse Sorgen. Besonders ausgeprägt sind die Preissteigerungen in den touristischen Hotspots wie Laax, Falera oder Disentis. Diese Tendenz nach immer höheren Wohnungspreisen macht sich mittlerweile sogar in ländlichen Gemeinden bemerkbar. Die einheimische Bevölkerung kann sich die Wohnungen praktisch nicht mehr leisten und junge Familien, die sich in diesen Dörfern niederlassen möchten, finden keinen bezahlbaren Raum und sind somit gezwungen, in die Zentren abzuwandern, was wiederum der Entvölkerung ganzer Ortschaften Vorschub leistet.

#### **Zielsetzung und Antrag**

Ziel der Revision muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz sein, welches bei den bereits gebauten altrechtlichen Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Mit der parlamentarischen Initiative Candinas wird eine sanfte Revision des Zweitwohnungsgesetzes angestrebt, um die bestehenden Probleme in der Praxis zu mildern, welche sich seit In-Kraft-Treten des Zweitwohnungsgesetzes mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz manifestiert hat.

Die Gemeinde Ilanz/Glion stellt im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Candinas folgende Anträge an die UREK des Nationalrats:

- Eintreten auf die Vorlage
- Unterstützung des vorliegenden Vorschlags zur Gesetzesrevision
- Ablehnung des Nichteintretensantrags der Kommissionsminderheit

#### Art. 11 Abs. 2, 3 und 4

*Gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird.*

Nun hat das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_478/2019 die Situation nochmals verschärft, indem es entschieden hat, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Das heisst, dass wenn neue Wohneinheiten bei Abbruch und Erweiterung geschaffen werden, diese nach dem genannten Bundesgerichtsurteil auch dann der Nutzungsbeschränkung unterliegen, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte jedoch unabhängig der Umbauart möglich sein, das heisst, auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Schliesslich macht es keinen Unterschied, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird.

*Die parlamentarische Initiative Candinas sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück 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.*

Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus von Zweitwohnungen sind bislang nur geringfügige Standortverschiebungen in Bezug auf den Wiederaufbau möglich. Neu soll mit der Gesetzesänderung dafür gesorgt werden, dass der Bauwillige den Standort des Wiederaufbaus auf demselben Grundstück frei wählen kann unter Beachtung der baugesetzlichen Normen. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bei Abbruch und Wiederaufbau nicht möglich sein soll. Eine neue Platzierung des Gebäudes kann nämlich eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle ermöglichen oder die Parzelle kann im Sinne einer Verdichtung besser genutzt werden

**Fazit**

Die Gemeinde Ilanz/Glion begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab. Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Anwendung der parlamentarischen Initiative Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden beschränkt werden soll.

Freundliche Grüsse

Gemeinde Ilanz/Glion



Marcus Beer  
Gemeindepräsident



Michael Spescha  
Leiter Kanzlei



7144 Vella, 30 da schaner 2023

0220 10 scv/DS

Persuna da contact: Silvana Caviezel

Telefon: +41 81 920 60 17

E-mail: [silvana.caviezel@lumnezia.ch](mailto:silvana.caviezel@lumnezia.ch)

An die Kommission für Umwelt,  
Raumplanung und Energie des  
Nationalrats  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

## **Stellungnahme der Gemeinde Lumnezia zur parlamentarischen Initiative Candinas Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Preziadas damas, stimai signurs

### **Einleitung**

Die Gemeinde Lumnezia liegt in einer Bergregion mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil und ist daher von diesem Gesetz sehr stark betroffen. Gerade die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes mit explodierenden Preisen für Wohnobjekte im Berggebiet bereiten der ansässigen Bevölkerung grosse Sorgen.

Besonders ausgeprägt sind die Preissteigerungen in den touristischen Hotspots wie Laax, Falera oder Disentis. Diese Tendenz nach immer höheren Wohnungspreisen macht sich mittlerweile sogar in ländlichen Gemeinden bemerkbar. Die einheimische Bevölkerung kann sich die Wohnungen praktisch nicht mehr leisten. Junge Familien, die sich in diesen Dörfern niederlassen möchten, finden keinen bezahlbaren Raum und sind somit gezwungen, in die Zentren abzuwandern, was wiederum der Entvölkerung ganzer Ortschaften Vorschub leistet.

### **Zielsetzung und Antrag**

Ziel der Revision muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz sein, welches bei den bereits gebauten altrechtlichen Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Mit der parlamentarischen Initiative Candinas wird eine sanfte Revision des Zweitwohnungsgesetzes angestrebt, um die bestehenden Probleme in der Praxis zu mildern, welche sich seit In-Kraft-Treten des Zweitwohnungsgesetzes mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz manifestiert hat.

**Die Gemeinde Lumnezia stellt im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Candinas folgende Anträge an die UREK des Nationalrats:**

- Eintreten auf die Vorlage
- Unterstützung des vorliegenden Vorschlags zur Gesetzesrevision
- Ablehnung des Nichteintretensantrags der Kommissionsminderheit
- Ablehnung des Minderheitsantrags zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>.

#### **Art. 11 Abs. 2, 3 und 4**

*Gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird.*

Nun hat das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_478/2019 die Situation nochmals verschärft, indem es entschieden hat, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Das heisst, dass wenn neue Wohneinheiten bei Abbruch und Erweiterung geschaffen werden, diese nach dem genannten Bundesgerichtsurteil auch dann der Nutzungsbeschränkung unterliegen, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte jedoch unabhängig der Umbauart möglich sein, das heisst, auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Schliesslich macht es keinen Unterschied, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird.

*Die parlamentarische Initiative Candinas sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück 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.*

Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus von Zweitwohnungen sind bislang nur geringfügige Standortverschiebungen in Bezug auf den Wiederaufbau möglich. Neu soll mit der Gesetzesänderung dafür gesorgt werden, dass der Bauwillige den Standort des Wiederaufbaus auf demselben Grundstück frei wählen kann unter Beachtung der baugesetzlichen Normen. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bei Abbruch und Wiederaufbau nicht möglich sein soll. Eine neue Platzierung des Gebäudes kann nämlich eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle ermöglichen oder die Parzelle kann im Sinne einer Verdichtung besser genutzt werden.

#### **Fazit**

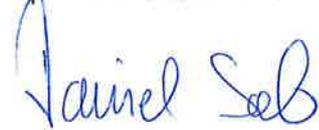
Die Gemeinde Lumnezia begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab.

Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Anwendung der parlamentarischen Initiative Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden angewendet werden soll.

Salids amicabels

Administraziun communal Lumnezia

Il president communal:



Daniel Solèr

L'actura:



Silvana Caviezel

**Copia per e-mail:**

- Primus Cavegn, schef dil departament communal per il svilup dil territori ed immobiglias;  
p.cavegn@mulliscavegn.ch
- Gian Caduff, schef dil departament communal per fatgs da baghegiar;  
gian.caduff@lumnezia.ch
- Cumissiun communal per la planisaziun dil territori, intern



**Gemeindevorstand**

Postfach 57  
7180 Disentis/Mustér

Tel. 081 920 36 36  
Fax 081 920 36 37  
admin@disentis.ch  
www.disentis.ch

Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrats  
Bundeshaus  
3003 Bern

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

Disentis/Mustér, 16. Februar 2023

## **Stellungnahme der Gemeinde Disentis/Mustér zur parlamentarischen Initiative Candinas**

### **Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Disentis/Mustér ist durch das Bundesgesetz über die Zweitwohnungen sowie durch die Massnahmen – verursacht durch RPG1 – sehr stark betroffen. Gerade die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes mit explodierenden Preisen für altrechtliche Wohnobjekte im Berggebiet bereiten der ansässigen Bevölkerung grosse Sorgen. Diese Tendenz nach immer höheren Wohnungspreisen macht sich mittlerweile sogar in unserer Gemeinde besonders bemerkbar. Die einheimische Bevölkerung kann sich die Wohnungen praktisch nicht mehr leisten. Junge Familien, die sich bei uns niederlassen möchten, finden keinen bezahlbaren Wohnraum und sind somit gezwungen, aus der Region abzuwandern, was wiederum der Entvölkerung ganzer Ortschaften Vorschub leistet. Die durch die Zweitwohnungsinitiative initiierte Beschränkung des Zweitwohnungsbaus hat besonders negative Auswirkungen für die durch das ZWG betroffenen Regionen. Zudem wird die Situation durch einige Grundsatzentscheide des Bundesgerichts verschärft. Unter anderem, dass altrechtliche Wohnungen – entgegen den Bestimmungen von Art. 11 Abs 2 und 3 ZWG –, welche abgerissen und aufgebaut werden, nicht um 30% erweitert werden dürfen.

### **Zielsetzung und Antrag**

Ziel der Revision muss ein praktikables Zweitwohnungsgesetz sein, welches bei den bereits gebauten altrechtlichen Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Mit der parlamentarischen Initiative Candinas wird eine sanfte Revision des Zweitwohnungsgesetzes angestrebt. Um die bestehenden Probleme in der Praxis zu mildern, welche sich seit In-Kraft-Treten des Zweitwohnungsgesetzes und dem Entscheid des Bundesgerichts, dass altrechtliche Wohnungen welche abgerissen und wiederaufgebaut werden, mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz manifestiert hat.

**Die Gemeinde Disentis/Mustér unterstützt die Regiun Surselva und stellt im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Candinas folgende Anträge an die UREK des Nationalrats:**

- **Eintreten auf die Vorlage**
- **Unterstützung des vorliegenden Vorschlags zur Gesetzesrevision**
- **Ablehnung des Nichteintretensantrags der Kommissionsminderheit**
- **Ablehnung des Minderheitsantrags zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>.**

#### **Art. 11 Abs. 2, 3 und 4**

*Gemäss Entscheid des Bundesgerichts dürfen auf Grund von Art. 11 Abs. 2 ZWG altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird.*

Nun hat das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_478/2019 die Situation nochmals verschärft, indem es entschieden hat, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Das heisst, wenn neue Wohneinheiten bei Abbruch und Erweiterung geschaffen werden, diese nach dem genannten Bundesgerichtsurteil auch dann der Nutzungsbeschränkung unterliegen, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen bis 30% sollte jedoch unabhängig der Umbauart möglich sein. Das heisst, auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Schliesslich macht es keinen Unterschied, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird. Gestalterisch kann es durch aus Sinn machen, wenn ein Gebäude abgerissen und aufgebaut und die Möglichkeit der Erweiterung im Rahmen eines Neubaus verwirklicht wird. Denn die Erweiterung einer bestehenden Baute bis 30% kann hingegen ein bestehendes Gebäude eher verunstalten. Es ist zu erwarten, dass eine Erweiterung einer Wohnung ohne Abbruch sich für ein Gebäude gestalterisch eher negativ auswirken wird.

*Die parlamentarische Initiative Candinas sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich ist. Zudem sollen bei der Erweiterung altrechtlicher Wohnungen neu zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können, sofern die vorbestandene Hauptnutzfläche nicht um mehr als 30 Prozent überschritten wird.*

Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus von Zweitwohnungen sind bislang nur geringfügige Standortverschiebungen in Bezug auf den Wiederaufbau möglich. Neu soll mit der Gesetzesänderung dafür gesorgt werden, dass der Bauwillige den Standort des Wiederaufbaus unter Beachtung der baugesetzlichen Normen auf demselben Grundstück frei wählen kann. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bei Abbruch und Wiederaufbau nicht möglich sein soll. Eine neue Platzierung des Gebäudes kann nämlich eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle ermöglichen oder die Parzelle kann im Sinne einer Verdichtung besser genutzt werden.

## Fazit

Die Gemeinde Disentis/Mustér begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab. Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Anwendung der parlamentarischen Initiative Candinas auf eher strukturschwachen Gemeinden angewendet werden soll, zumal die gleichen Regionen und Gemeinden durch die Revision von RP1 zusätzlich belastet sind.

Zudem möchten wir auf Art. 2 der Bundesverfassung hinweisen, wonach die Eidgenossenschaft die gemeinsame Wohlfahrt, die nachhaltige Entwicklung, den inneren Zusammenhalt und die kulturelle Vielfalt des Landes fördert. Zudem sorgt sie für eine möglichst grosse Chancengleichheit unter Bürgerinnen und Bürgern. Wir erachten den Entscheid des Bundesgerichts in Zusammenhang mit der Anwendung von Art. 11 ZWG als gegenteiligen Entscheid zu Art. 2 der Bundesverfassung und würden es begrüssen, wenn der Gesetzgeber diesen Zustand korrigieren kann.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unseres Anliegen.

Freundliche Grüsse  
Gemeindevorstand Disentis/Mustér  
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Rene Epp  Andri Hendry





Chambre Valaisanne  
de Commerce et d'Industrie

Walliser Industrie-  
und Handelskammer

Office fédéral de l'aménagement  
du territoire ARE  
3003 Berne

Par courrier à  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Sion, le 12 janvier 2023 / VR

Prise de position

## Loi fédérale sur les résidences secondaires

20.156 n Iv. pa. Candinas

Madame, Monsieur,

La Chambre valaisanne de commerce et d'industrie représente 70% des places de travail et 80% du PIB dans notre canton. En tant que faitière cantonale, nous vous remercions de l'opportunité de nous prononcer sur le sujet cité en marge.

### **Notre association soutient la révision proposée.**

Depuis son entrée en vigueur il y a dix ans, la législation sur les résidences secondaires a causé des dégâts collatéraux qui ont dépassé les buts visés par l'initiative éponyme. Alors que cette dernière exigeait l'arrêt des constructions de nouvelles résidences secondaires, les résidences principales ainsi que le secteur hôtelier ont fait les frais d'une mise en œuvre sans concession.

L'initiative parlementaire Candinas vise une clarification bienvenue : la lecture actuelle du droit par le Tribunal fédéral entrave de manière disproportionnée la rénovation de résidences principales. Avec cette révision, des logements construits sous l'ancien droit pourront être rasés et reconstruits dans une limite supérieure de 30% sans être soumis à des restrictions d'utilisation. Il est en effet absurde que des résidents indigènes soient pénalisés dans leurs projets d'habitation par des normes prévues pour les logements secondaires. La revitalisation des centres de village, cause commune affichées par toutes les parties, bénéficiera de cette rectification.

La révision se justifie en outre par deux tendances de fond récentes. La première découle de la pandémie, qui a poussé de nombreux citoyens du plateau à rechercher des solutions de télétravail

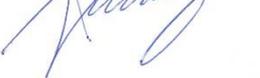
en périphérie ou à la campagne. Ce sursaut de demande a fait pression sur les prix au point de rendre inabordables les logements pour les indigènes – précisément un résultat que les promoteurs de l'initiative promettaient d'écartier grâce à leur texte. La seconde concerne la sortie des énergies fossiles : les restrictions actuelles peuvent faire la différence entre une rénovation réussie ou le délabrement énergétique d'un bâtiment, pourtant potentiellement occupé à l'année.

En revanche, **il convient de refuser la proposition de la minorité**, qui consiste à restreindre l'assouplissement proposé aux seules communes structurellement faibles, selon des listes approuvées par les gouvernements cantonaux. Compte tenu de ce qui précède, une discrimination territoriale ne fait pas de sens, d'autant que les problèmes d'accès à la propriété pour les indigènes se révèlent particulièrement aigus dans les zones touristiques à fort potentiel, non pas dans les régions menacées de dépeuplement.

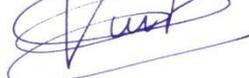
\* \* \*

En vous remerciant de votre attention et en restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions de croire, en l'expression de nos meilleures salutations.

Dr Jean-Albert Ferrez  
Président



Vincent Riesen  
Directeur



Copie : - M. Roberto Schmidt, Président du Gouvernement valaisan – M. Christophe Darbellay, Conseiller d'Etat, Chef du DEF – M. Franz Ruppen, Conseiller d'Etat, Chef du DMTU – M. Rudolf Minsch, economiesuisse

An das

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

3003 Bern

Per Mail an:

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Vella, 15. Februar 2023

0002-2023/

## **Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Lumnezia zur Parlamentarischen Initiative**

### **Candinas**

#### **Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **Einleitung**

Der Handels- und Gewerbeverein Lumnezia wurde 1979 gegründet und vereinigt die Unternehmungen des Gewerbes, des Handels, der Gastronomie und sämtlicher Dienstleistungsbetriebe der Gemeinde Lumnezia in einer Bergregion mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil und ist daher von diesem Gesetz sehr stark betroffen. Gerade die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes mit explodierenden Preisen für Wohnobjekte im Berggebiet bereiten der ansässigen Bevölkerung grosse Sorgen. Besonders ausgeprägt sind die Preissteigerungen in den touristischen Hotspots wie Laax, Falera oder Disentis. Diese Tendenz nach immer höheren Wohnungspreisen macht sich mittlerweile auch bei uns bemerkbar. Die einheimische Bevölkerung kann sich die Wohnungen praktisch nicht mehr leisten. Junge Familien, die sich in diesen Dörfern niederlassen möchten, finden keinen bezahlbaren Raum und sind somit gezwungen, in die Zentren abzuwandern, was wiederum der Entvölkerung ganzer Ortschaften Vorschub leistet.

#### **Zielsetzung und Antrag**

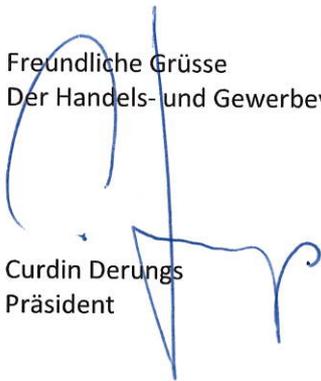
Ziel der der Revision muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz, welches bei den bereits gebauten altrechtlichen Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Mit der parlamentarischen Initiative Candinas wird eine sanfte Revision des Zweitwohnungsgesetzes angestrebt, um die bestehenden Probleme in der Praxis zu mildern, welche sich seit In-Kraft-Treten des Zweitwohnungsgesetzes mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz manifestiert hat.

## Fazit

Der Handels- und Gewerbeverein Lumnezia begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab. Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Anwendung der parlamentarischen Initiative Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden angewendet werden soll.

Freundliche Grüsse  
Der Handels- und Gewerbeverein Lumnezia

Curdin Derungs  
Präsident



Elmar Collenberg  
Aktuar



An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrats  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Ilanz, 25. Januar 2023  
0002-2023/

## **Stellungnahme der Regiun Surselva zur Parlamentarischen Initiative Candinas**

### **Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **Einleitung**

Die Regiun Surselva vertritt 15 Gemeinden in einer Bergregion mit einem sehr hohen Zweitwohnungsanteil und ist daher von diesem Gesetz sehr stark betroffen. Gerade die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes mit explodierenden Preisen für Wohnobjekte im Berggebiet bereiten der ansässigen Bevölkerung grosse Sorgen. Besonders ausgeprägt sind die Preissteigerungen in den touristischen Hotspots wie Laax, Falera oder Disentis. Diese Tendenz nach immer höheren Wohnungspreisen macht sich mittlerweile sogar in ländlichen Gemeinden bemerkbar. Die einheimische Bevölkerung kann sich die Wohnungen praktisch nicht mehr leisten. und junge Familien, die sich in diesen Dörfern niederlassen möchten, finden keinen bezahlbaren Raum und sind somit gezwungen, in die Zentren abzuwandern, was wiederum der Entvölkerung ganzer Ortschaften Vorschub leistet.

#### **Zielsetzung und Antrag**

Ziel der der Revision muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz, welches bei den bereits gebauten altrechtlichen Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Mit der parlamentarischen Initiative Candinas wird eine sanfte Revision des Zweitwohnungsgesetzes angestrebt, um die bestehenden Probleme in der Praxis zu mildern, welche sich seit In-Kraft-Treten des Zweitwohnungsgesetzes mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz manifestiert hat.

Die Regiun Surselva stellt im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Candinas folgende Anträge an die UREK des Nationalrats:

- Eintreten auf die Vorlage
- Unterstützung des vorliegenden Vorschlags zur Gesetzesrevision
- Ablehnung des Nichteintretensantrags der Kommissionsminderheit
- Ablehnung des Minderheitsantrags zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>.

#### Art. 11 Abs. 2, 3 und 4

*Gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird.*

Nun hat das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_478/2019 die Situation nochmals verschärft, indem es entschieden hat, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Das heisst, dass wenn neue Wohneinheiten bei Abbruch und Erweiterung geschaffen werden, diese nach dem genannten Bundesgerichtsurteil auch dann der Nutzungsbeschränkung unterliegen, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Die Erweiterung alrechtlicher Wohnungen sollte jedoch unabhängig der Umbauart möglich sein, das heisst, auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Schliesslich macht es keinen Unterschied, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird.

*Die parlamentarische Initiative Candinas sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer alrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück 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.*

Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus von Zweitwohnungen sind bislang nur geringfügige Standortverschiebungen in Bezug auf den Wiederaufbau möglich. Neu soll mit der Gesetzesänderung dafür gesorgt werden, dass der Bauwillige den Standort des Wiederaufbaus auf demselben Grundstück frei wählen kann unter Beachtung der baugesetzlichen Normen. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bei Abbruch und Wiederaufbau nicht möglich sein soll. Eine neue Platzierung des Gebäudes kann nämlich eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle ermöglichen oder die Parzelle kann im Sinne einer Verdichtung besser genutzt werden

## Fazit

Die Regiun Surselva begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab. Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Anwendung der parlamentarischen Initiative Candinas auf eher strukturschwache Gemeinden angewendet werden soll.

Freundliche Grüsse

**Regiun Surselva**



Ernst Sax  
Vorsitzender



Duri Blumenthal  
Geschäftsführer



Einwohnergemeinde Hasliberg  
Bauverwaltung  
Urserni 331c  
6085 Hasliberg Goldern  
Tel. 033 972 11 56  
bauverwaltung@hasliberg.ch  
www.hasliberg.ch

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)  
Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Hasliberg, 16.02.2023

**Stellungnahme zur Pa. Iv. Candinas.  
Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Da die Gemeinde Hasliberg vom Zweitwohnungsgesetz betroffen ist, hat der Gemeinderat Hasliberg in seiner Sitzung vom 15.02.2023 nachfolgende Stellungnahme für die Revision des Zweitwohnungsgesetzes beschlossen:

Die Zweitwohnungsinitiative wurde vom Schweizer Stimmvolk am 11. März 2012 angenommen. Im Abstimmungskampf wurde von den Initianten immer betont, dass es um die Eindämmung des „uferlosen“ Baus von Zweitwohnungen gehe. Nie war die Rede davon, mit der Initiative auch Einschränkungen bei Erstwohnungen oder etwa in der Hotellerie auslösen zu wollen. Vielmehr wurde seitens der Initianten betont, dass mit der Initiative der Wohnraum für Einheimische (Erstwohnungen) gesichert und die Hotellerie gestärkt werden könne. Es darf deshalb auch davon ausgegangen werden, dass das Stimmvolk nur den Bau neuer Zweitwohnungen einschränken wollte und darüber hinaus gehende Einschränkungen vom Stimmvolk nicht anvisiert wurden.

Seit der Annahme der Initiative sind zehn Jahre vergangen. Die Erfahrungen in diesen zehn Jahren zeigen deutlich, dass die Initiative zu unbeabsichtigten „Kollateralschäden“ geführt hat. Davon betroffen sind namentlich die Erstwohnungen und die strukturierten Beherbergungsbetriebe (umgangssprachlich: Hotellerie).

Diese „Kollateralschäden“ sind nicht nur auf die Initiative mit ihrer vermeintlich einfachen Lösung von 20% zurückzuführen, sondern auch auf die Gesetzgebung und die Rechtsprechung, wobei insbesondere das Bundesgericht in der Tendenz die Auslegung der Zweitwohnungsgesetzgebung immer weiter verschärft hat.

Der Bundesrat hat im Jahr 2021 den ersten Bericht zu den Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vorgelegt. Der Bundesrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wirkungen der Gesetzgebung weiter beobachtet werden sollen und im Moment nur punktuelle Anpassungen im Vollzug nötig seien. Die Gemeinde Hasliberg beurteilt dies anders. Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss revidiert werden.

Mit seiner Parlamentarischen Initiative hat Martin Candinas einen wichtigen Punkt aufgegriffen, der aus Sicht der SAB revidiert werden muss. Ziel von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes war es eigentlich, dass altrechtliche Wohnungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das

entspricht den verfassungsmässigen Grundsätzen des Eigentumsschutzes und der Besitzstands-garantie. Art. 11 hält deshalb fest, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind und auch ohne Nutzungseinschränkungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen. Erweiterungen sind bis zu einer Grenze von 30% der vor dem 11. März 2012 bestehen- den Hauptnutzfläche ohne Nutzungsaufgabe möglich, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüberhinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nut- zungsaufgabe und sind nur zulässig, wenn sie als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 1C\_478/2019 entschieden, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Werden bei Abbruch und Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese nach Ansicht des Bundesgerichtes auch dann der Nutzungsbeschränkung, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Das Bundesgericht schränkt damit Art. 11 weiter ein was tendenziell dazu führt, dass der Wohnungsbestand nicht erneuert wird und damit nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Mit der Parlamentarischen Initiative Candinas soll nun klargestellt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30% können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungs- aufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Ziel der Zweitwohnungsinitiative war es, den Bau neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Die Er- neuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entspricht zu- dem dem Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und Belebung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

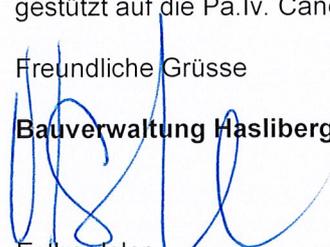
Das Bundesgerichtsurteil führt somit zu einer weiteren Verknappung der bestehenden Wohnun- gen für die einheimische Bevölkerung. Die Wohnungspreise in den Berggebieten steigen dadurch noch mehr – zudem hat Corona mit der «Flucht aufs Land» zu einer zusätzlichen Ver- schärfung geführt. Für die nachkommende Generation von jungen Leuten gibt es somit kaum er- schwinglichen Wohnraum (weder zur Miete noch zum Kauf) im Heimatdorf. Familien, die sich am Ort niederlassen wollen, müssen auf die letzten noch freien Standorte am Dorfrand ausweichen.

Es kommt zum raumplanerisch unerwünschten Donut-Effekt. Die mit der Zweitwohnungsgesetz- gebung verbundenen Einschränkungen laufen damit paradoxerweise raumplanerischen Zielset- zungen zuwider. Die Handlungsoptionen für die Gemeinden zur Schaffung von attraktivem Wohnraum hat das Bundesamt für Wohnungswesen in einem Leitfaden aufgezeigt, der im Okto- ber 2022 publiziert wurde. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind aber sehr be- schränkt durch die Raumplanungs- und die Zweitwohnungsgesetzgebung. Durch den BGE wurde dies noch einmal verschärft. Umso wichtiger ist es, dass die Möglichkeit geschaffen wird, altrechtliche Wohnungen, die nicht mehr modernen Bedürfnissen entsprechen und nicht schüt- zenswert sind, abzureissen, wiederaufzubauen und auch zu erweitern.

Die Gemeinde Hasliberg unterstützt deshalb den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision gestützt auf die Pa.Iv. Candinas. Wir danken für eine Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

**Bauverwaltung Hasliberg**

  
Esther Isler  
Sachbearbeitung Bauverwaltung

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

info@are.admin.ch

St.Gallen, 16. Februar 2023

## **Stellungnahme der Umweltfreisinnigen St.Gallen zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (20.456 n Pa. Lv. Candinas)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Umweltfreisinnigen St.Gallen sind eine politische Organisation, die der FDP nahesteht, aber bei Umweltthemen eine differenzierte, manchmal auch andere Haltung als die Mutterpartei einnimmt. Wir beschäftigen uns intensiv mit Gesetzgebungen, die unseren Lebensraum bzw. die Umwelt beeinflussen. Unsere Facharbeitsgruppe Raumplanung war massgeblich an dieser Vernehmlassung beteiligt.

Hintergrund: Im Kanton St.Gallen sind, Stand heute, 6 politische Gemeinden von der Zweitwohnungsgesetzgebung betroffen. In diesem lichte nehmen wir Stellung.

### **I. Antrag**

**Auf die vorliegende Vorlage betreffend Änderung von Art. 11 ZWG sei nicht einzutreten. Die Umweltfreisinnigen St. Gallen lehnen diese Vorlage ab.**

### **II. Begründung**

- a) Als Partei mit liberaler Denkhaltung lehnen wir grundsätzlich Gesetzesvorlagen ab, die den Vollzug erschweren bis verunmöglichen, die zusätzliche Kapazitäten in den kantonalen Verwaltungen und auf den Gemeinden benötigen, nachdem die Staatsquote in den nächsten Jahren nicht ansteigen sollte. Im kommenden führen wir unsere Gedanken dazu aus. Schon das geltende ZWG ist einigermaßen komplex im Vollzug; jede Änderung bedeutet wiederum Mehraufwand. Prozentzahlen geben immer zu grossen Diskussionen Anlass, dies sieht man im Vollzug beim Bauen ausserhalb der Bauzone. Wenn nun immer in mehr Gesetzeserlassen Prozentwerte für Erweiterungsmöglichkeiten eingeführt werden, steigt die Unsicherheit und das Unwissen. Es wird nicht lange dauern und der Vollzug gleicht einem «Wildwuchs».
- b) Wenn das Zweitwohnungsgesetz gelockert wird, sind wir überzeugt, dass günstigere Erstwohnungen wieder mehr unter Druck kommen. Mit der Möglichkeit, Flächen und Wohneinheiten altrechtlicher Zweitwohnungen zu erweitern und damit den Komfort zu steigern, wird das Angebot von teureren Zweitwohnungen erhöht und damit der Druck auf die Preise der Erstwohnungen steigen.

- c) Wieso soll eine Standortverschiebung möglich sein? Ausserhalb der Bauzonen schliesst das Eidg. Raumplanungsgesetz solche Verschiebungen im Falle eines Wiederaufbaus altrechtlicher Wohnhäuser nicht aus. Innerhalb der Bauzonen gibt es planerische Möglichkeiten, allenfalls Verschiebungen zuzulassen. Wir stellen fest, dass die Kohärenz zwischen RPG und ZWG nicht gegeben ist, oder warum soll auch im ZWG noch eine Standortverschiebung festgelegt werden? Solche gesetzgeberische Doppelspurigkeiten sind völlig unnötig.
- d) Die neue Regelung möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohnbauten abgebrochen und in einem um 30% grösseren Volumen mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Wir sind der Auffassung, die vom Schweizer Volk angenommene Verfassungsbestimmung wird so klar unterlaufen.
- e) Es ist eindeutig, dass die Initiative aus dem Tourismuskanton Graubünden stammt, wo es sehr grosse Herausforderungen gibt wegen unbezahlbaren Erstwohnraums als Folge überbordender Zweitwohnungspreise. Letztere sind in der Pandemie nochmals explodiert! Die beantragte Revision wird daran nichts ändern.
- f) Das heute geltende ZWG bietet genügend rechtlichen (Handlungs)Spielraum.

Wir danke Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme

Freundliche Grüsse

*R. Lüchinger*

Raphael Lüchinger, Präsident

Zürich, 13. Februar 2023

[suissetec, Postfach, CH-8021 Zürich](#)

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Worblentalstrasse 66  
3063 Ittigen

Unsere Referenz

Nicolas Spörri; MLaw, Rechtsanwalt  
+41 43 244 73 22  
[nicolas.spoerri@suissetec.ch](mailto:nicolas.spoerri@suissetec.ch)

**Per E-Mail an:** [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

**Vernehmlassungsantwort: Pa.Iv. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Unserem Verband gehören rund 3'500 Unternehmungen aus den Branchen Sanitär, Spenglerei/Gebäudehülle, Heizung, Klima/Kälte, Lüftung, Rohrleitungsbau/Werkleitungen sowie Solarinstallationen an. In diesen Unternehmungen bestehen rund 50'000 Arbeitsverhältnisse, wobei die Arbeitnehmenden unserer Hersteller-Lieferanten in dieser Zahl nicht enthalten sind.

Eine aktuelle Studie hat ergeben, dass das Zweitwohnungsgesetz einen negativen Einfluss auf die Bauwirtschaft in den betroffenen Regionen hat. suissetec hat dort viele Mitgliedsbetriebe, weshalb wir gerne von der Möglichkeit einer Stellungnahme Gebrauch machen.

**Ziel der Vorlage**

Nach dem geltenden Zweitwohnungsgesetz dürfen altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird. Diese Beschränkungen erschweren teilweise die Erneuerung des Altwohnungsbestands. Mit einem Entscheid des Bundesgerichts

wurde ferner bestätigt, dass nach geltendem Recht beim Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung keine Erweiterung der Hauptnutzfläche möglich ist. Die Vorlage sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück 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.

## Stellungnahme suissetec

Eine im letzten Jahr publizierte Studie der Hochschule Luzern (HSLU)<sup>1</sup> hat ergeben, dass die Einführung des Zweitwohnungsgesetz negative Auswirkungen auf die Baubranche hat. Durch den Wegfall von Bauprojekten für Zweitwohnungen, welche einen grossen Teil der Aufträge der Baufirmen in den betroffenen Regionen ausmachten, können viele Arbeitgeber in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Dieser Auftragsrückgang gefährdet Arbeits- und Ausbildungsplätze in den Bergregionen. Es kann nicht das Ziel des Gesetzgebers sein, die Wirtschaft in den Bergregionen zu schwächen und somit dafür zu sorgen, dass immer mehr Leute diese Gebiete verlassen. Mit der vorliegenden Gesetzesänderung können diese Effekte etwas gemildert werden. Es bestehen zudem keine sachlichen Gründe, eine Sanierung anders zu Regeln als einen Abbruch mit Wiederaufbau. Ziel der Zweitwohnungsinitiative bzw. des Zweitwohnungsgesetzes ist es, der Zersiedelung und Verschwendung von Kulturland durch Zweitwohnungen Einhalt zu gebieten. Die hier diskutierte Änderung betrifft nur den Altbestand der Liegenschaften und steht den genannten Zielen somit nicht entgegen. Vielmehr ist es nicht zu rechtfertigen, die Eigentumsrechte an altrechtlichen Liegenschaften dermassen einzuschränken, wie es die aktuell geltenden Gesetzesbestimmungen machen.

---

<sup>1</sup> Neue Studien zeigen die Auswirkungen der Zweitwohnungs-Initiative auf Tourismusgebiete, in: Luzerner Zeitung, online abgerufen am 17.01.2023 (<https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/luzern/hochschule-luzern-neue-studien-zeigen-diese-auswirkungen-hat-die-zweitwohnungsinitiative-auf-tourismusgebiete-ld.2259170>).

# WIR, DIE GEBÄUDETECHNIKER

suissetec begrüsst aus den vorgenannten Gründen diese parlamentarische Initiative.

Freundliche Grüsse



Christoph Schaer  
Direktor



Nicolas Spörri  
Mitarbeiter Recht und Politik

Gemeinderat  
CH-7132 Vals  
Tel. +41 81 920 77 02  
Fax +41 81 935 16 26  
gemeinde@vals.ch  
www.vals.ch



An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrats  
Bundeshaus  
3003 Bern

Per Mail an:

[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Vals, 16. Februar 2023

### **Stellungnahme der Gemeinde Vals zur Parlamentarischen Initiative Candinas**

#### **Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **Einleitung**

Die Gemeinde Vals mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 % ist direkt von den Einschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes betroffen. Wir können im Grundsatz die Zielsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung nachvollziehen, sehen uns aber mit den negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Weiterentwicklung unserer peripher gelegenen Gemeinde konfrontiert.

#### **Zielsetzung und Antrag**

Ziel der Revision muss ein verfassungskonformes, praktikables Zweitwohnungsgesetz sein, welches bei den bereits gebauten altrechtlichen Gebäuden den Besitzstand praxistauglich schützt. Mit der parlamentarischen Initiative Candinas wird eine sanfte Revision des Zweitwohnungsgesetzes angestrebt, um die bestehenden Probleme in der Praxis zu mildern, welche sich seit In-Kraft-Treten des Zweitwohnungsgesetzes mit Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz manifestiert hat.

**Die Gemeinde Vals stellt im Zusammenhang mit der parlamentarischen Initiative Candinas folgende Anträge an die UREK des Nationalrats:**

- **Eintreten auf die Vorlage**
- **Unterstützung des vorliegenden Vorschlags zur Gesetzesrevision**
- **Ablehnung des Nichteintretensantrages der Kommissionsminderheit**
- **Ablehnung des Minderheitsantrages zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>.**

## Art. 11 Abs. 2, 3 und 4

*Gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, d.h. Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, abgebrochen und wiederaufgebaut werden. Die vorbestandene Hauptnutzfläche darf dabei aber nicht überschritten werden. Wird die Wohnung nicht abgebrochen, sondern erweitert, so ist dies bis zum Umfang von maximal 30 Prozent der vorbestandene Hauptnutzfläche zulässig; eine neue Wohnung darf dabei nicht geschaffen werden. Wird die Wohnung um mehr als 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert, ist dies nur zulässig, wenn eine zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkung auferlegt wird.*

Nun hat das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_478/2019 die Situation nochmals verschärft, indem es entschieden hat, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Das heisst, dass wenn neue Wohneinheiten bei Abbruch und Erweiterung geschaffen werden, diese nach dem genannten Bundesgerichtsurteil auch dann der Nutzungsbeschränkung unterliegen, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen sollte jedoch unabhängig der Umbauart möglich sein, das heisst, auch bei Abbruch und Wiederaufbau. Schliesslich macht es keinen Unterschied, ob ein Objekt im Rahmen eines Anbaus, eines Umbaus, einer Sanierung, einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus erweitert wird.

*Die parlamentarische Initiative Candinas sieht eine Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes vor, mit der es ermöglicht werden soll, dass bei einem Abbruch und Wiederaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und Gebäude sowie eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück 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.*

Im Rahmen eines Abbruchs und Wiederaufbaus von Zweitwohnungen sind bislang nur geringfügige Standortverschiebungen in Bezug auf den Wiederaufbau möglich. Neu soll mit der Gesetzesänderung dafür gesorgt werden, dass der Bauwillige den Standort des Wiederaufbaus auf demselben Grundstück frei wählen kann unter Beachtung der baugesetzlichen Normen. Es ist nicht ersichtlich, warum eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück bei Abbruch und Wiederaufbau nicht möglich sein soll. Eine neue Platzierung des Gebäudes kann nämlich eine bessere Ausnutzung der Bauparzelle ermöglichen oder die Parzelle kann im Sinne einer Verdichtung besser genutzt werden

## Fazit

Die Gemeinde Vals begrüsst den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretensantrag der Kommissionsminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs 3<sup>bis</sup> ab. Der Minderheitsantrag zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup> ist zu einengend und sachlich unnötig.

Freundliche Grüsse  
Gemeinde Vals



Stefan Schmid  
Gemeindepräsident



Marco Bonorand  
Gemeindeschreiber



# GEMEINDE VSCHINAUNCHA

7514 SILS i.E./SEGL

Tel. +41 (0)81 826 53 16

E-Mail: sils@sils.ch

Sils, 17. Februar 2022

## PROTOKOLLAUSZUG

Sitzung des Gemeindevorstandes Sils i.E./Segl

---

Protokoll Nr. 6 vom Mittwoch, 08. Februar 2023, Seite 51

109 23.2 Raumplanung generell, Regionalplanung, Kant. Richtplan  
23.1 Gemeinde-Nutzungsordnung (Baugesetz, Zonenplan, GGP, GEP)  
Stellungnahme zu parlamentarischer Initiative Martin Candinas zum  
Eidg. Zweitwohnungsgesetz

Wie in der Sitzungseinladung ausgeführt wird, hat Nationalrat Martin Candinas im Nationalrat folgende Initiative eingereicht:

"Das Bundesgesetz über die Zweitwohnungen (ZWG) ist so anzupassen, dass bei der auf 30 Prozent der Hauptnutzfläche beschränkten Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen gleichzeitig die Schaffung von neuen Wohnungen zulässig ist. Auch soll bei einem Abbruch und Wiederaufbau eines betroffenen Objekts eine Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 Prozent, die Schaffung zusätzlicher Wohnungen und eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich sein. Dazu ist eine kleine Änderung in Artikel 11 Absatz 2 und 3 ZWG notwendig."

Die Gemeinde Sils hat in ihrem kommunalen Zweitwohnungsgesetz die 30%ige Erweiterungsmöglichkeit für altrechtliche Wohnungen, wie sie nach ZWG möglich ist, explizit ausgeschlossen.

Der Gemeindevorstand Sils sieht aus Sicht der örtlichen raumplanerischen Bedürfnisse keine Notwendigkeit, diesen Ausschluss im Gemeinderecht aufzuheben.

Er sieht im weitem keine Notwendigkeit, die 30%ige Erweiterungsmöglichkeit nach Bundesrecht auch in Fällen von Abbrüchen mit Wiederaufbau zuzulassen und dabei auch die Schaffung zusätzlicher Wohnungen oder Standortverschiebungen zu erlauben. Aus Sicht des Gemeindevorstandes manifestiert sich die Wohnungsproblematik in Sils und generell in den touristischen Regionen im Bereich der fehlenden *Erst*wohnungen. Eine Förderung oder Erleichterung im Bereich des Zweitwohnungsbaus wird demgegenüber nicht als notwendig und kontraindiziert zur Bekämpfung der Erstwohnungsproblematik, weil prozyklisch auf die Preisentwicklung im Immobilienmarkt wirkend, gesehen.

Er möchte eine ablehnende Stellungnahme zur Initiative abgeben.

DER GEMEINDEVORSTAND SILS i.E./SEGL

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Barbara Aeschbacher

Marc Römer



Vernehmlassung

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
CH-3003 Bern  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Chur, 16. Februar 2023

## **Parlamentarische Initiative: Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

### **Stellungnahme SP Graubünden**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir Stellung zur in der Rubrik erwähnten parlamentarischen Initiative und bedanken uns für die Gelegenheit dazu:

Der Kanton Graubünden ist besonders auf eine griffige, klare und lückenlose Zweitwohnungsgesetzgebung angewiesen. Die geplanten gesetzlichen Änderungen verstärken die Möglichkeiten und den Anreiz, aus Erstwohnungen Zweitwohnungen zu machen. In der Folge verteuern sich sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise für Erstwohnungen. Dies behindert eine positive Wirtschaftsentwicklung der touristischen Regionen in mehrfacher Hinsicht. Durch höhere Wohnkosten wird den lokalen Haushalten Kaufkraft entzogen, was schädlich für die Binnenwirtschaft ist. Lokale Arbeitskräfte, die im Tourismus direkt oder indirekt arbeiten, können weniger ausgeben für den lokalen Konsum oder werden ganz in die Peripherie vertrieben, was zudem zu Verödung ganzer Dörfer und Regionen führt. Das ist nicht nur ungerecht, sondern wirtschafts- und gesellschaftspolitisch unerwünscht. **Die SP GR lehnt deshalb jegliche Massnahmen ab, die den Aufwärts-Druck auf die Erstwohnungs-Mietpreise und Kaufpreise verstärken.**

Insbesondere in den touristischen Hotspots, aber auch in den meisten anderen Gemeinden der Alpen betragen die altrechtlichen Wohnungen über 90 Prozent des gesamten Wohnbestandes. Sämtliche historischen Dorfkerne sowie die bis 2012 darum herum gewachsenen Quartiere fallen darunter. Es ist Wohnraum, der heute zu über 50 Prozent von Einheimischen und Saisonangestellten bewohnt wird. Einige Gemeinden – insbesondere im Engadin – begannen schon in den 1980er Jahren genau diese Wohnsubstanz zu schützen, indem sie Erstwohnungsanteilspflichten von 30 bis 50 Prozent einführten (das Bundesgericht bestätigte mehrmals, dass eine Erstwohnungsanteilspflicht bis zu 60 Prozent nicht gegen die Eigentumsgarantie verstösst).

Mit der Umsetzung des neuen Zweitwohnungsgesetzes ab 2016 in die kommunale Gesetzgebung strichen die meisten Gemeinden ihre bewährten Instrumente zum Schutze des

**Sozialdemokratische Partei Kanton Graubünden**

Gürtelstrasse 24 · Postfach 561 · 7001 Chur · Telefon 081 284 91 00 · [info@sp-gr.ch](mailto:info@sp-gr.ch) · [www.sp-gr.ch](http://www.sp-gr.ch)

Wohnraums für Einheimische wieder aus ihrer Gesetzgebung, obwohl vorhersehbar war, dass der Druck mit Inkrafttreten des ZWG (respektive der darin enthaltenen Schlupflöchern) auf den altrechtlichen Wohnbestand massiv zunehmen wird. Heute ist deswegen die Wohnungsverknappung in den touristischen Hotspots zu einer Wohnungsnot geworden, worunter viele Einheimische, Familien und Gewerbetreibende leiden, weil schlicht keine bezahlbaren Wohnungen mehr zu finden sind und deswegen auch Stellen nicht mehr besetzt werden können.

In dieser Situation ohne Gegensteuer den altrechtlichen Wohnbestand noch attraktiver für die Umwandlung in Zweitwohnungen zu machen, ist hoch problematisch.

Gemäss der vorliegenden Botschaft gibt es 426'000 altrechtliche Wohnungen im Alpengürtel (siehe Botschaft Ziff. 4.3). Fast 50 Prozent davon, nämlich 204'000 Wohnungen, werden heute von Einheimischen oder Saisonangestellten bewohnt. Der Schutz dieser 204'000 Erstwohnungen ist eine verfassungsrechtliche Pflicht! **Durch die Umnutzung dieser Wohnungen wächst der Zweitwohnungsanteil in den Alpen weiterhin an und verstösst somit gegen den Art. 75b BV wie auch gegen die Bodenstrategie des Bundes, bis 2050 keinen Boden zu verlieren.**

**Eine gewisse Flexibilisierung** für Sanierungen von altrechtlichem Wohnbestand **ergibt Sinn**. Zum Beispiel bei energetischen Sanierungen, Anpassung der Raumstruktur an heutige Standards oder Entfernung von «Bausünden». Dies **allerdings nur, wenn gleichzeitig Massnahmen zum Erhalt des Erstwohnungsanteils im altrechtlichen Bestand festgelegt werden – konkret: wenn Erstwohnungen mittels einer Erstwohnungsanteilspflicht von 50 Prozent pro Gemeinde auf Bundesebene geschützt werden.**

Unsere Haltung lässt sich folgendermassen zusammenfassen:

***Eine Flexibilisierung beim altrechtlichen Wohnbestand gemäss der parlamentarischen Initiative Candinas tragen wir nur mit, wenn im Zweitwohnungsgesetz eine Erstwohnungsanteilspflicht von 50 Prozent auf den altrechtlichen Bestand verankert wird, welche pro Gemeinde zu erfüllen ist.***

***Fällt eine solche Erstwohnungsanteilspflicht zu gering aus oder findet gar keinen Eingang in die Bundesgesetzgebung, lehnen wir die ganze Revision ab.***

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

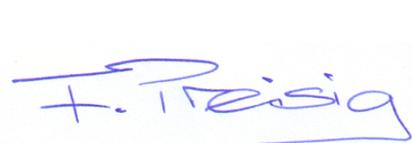
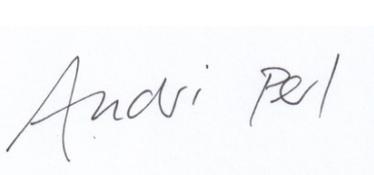
Freundliche Grüsse

SP Graubünden

Andri Perl  
Präsident

Julia Müller  
Vize-Präsidentin

Franziska Preisig  
Mitglied der Geschäftsleitung





Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 14. Februar 2023

## **Stellungnahme zur Änderung des Zweitwohnungsgesetzes / Parl. Iv. Candinas**

Sehr geehrter Herr NR Bourgeois, Präsident UREK-N  
Sehr geehrte Nationalrätin, sehr geehrter Nationalrat

Wir danken für die uns gewährte Möglichkeit, zum Vorentwurf der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-S) zur Parlamentarischen Initiative Candinas Stellung zu beziehen. Als Initianten der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» ist es für uns zentral, dass der von Volk und Ständen angenommene Verfassungsartikel korrekt angewendet wird.

### **Stellungnahme**

- Die Fondation Franz Weber lehnt die Änderung des Zweitwohnungsgesetzes ab.
- 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 auch den Flächenanteil der Zweitwohnungen.
- Der Vorentwurf ermöglicht, unter Verletzung des Verfassungsartikels, weitere Ausnahmen, bei denen zusätzliche Wohnflächen und Wohneinheiten von einer Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung ausgenommen werden und somit eine (spätere) Umwandlung in Zweitwohnungen möglich bleibt.
- 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. 3<sup>bis</sup> ZWG, in Abwanderungsregionen angepasste Regelungen zu erlassen.

## Begründung

- Der Vorentwurf betrifft altrechtliche Wohnungen. Als solche gelten Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren (Art. 10 ZWG). Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei (Art. 11. Abs. 1 ZWG).
- Die Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen müsste im Sinne von Art. 75b Abs. 1 BV, der die Anzahl der Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde beschränkt, untersagt sein. Dennoch haben Bundesrat und Parlament die Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen erlaubt und damit weitreichende Probleme geschaffen. Die prekäre Situation im Erstwohnungsmarkt in Berggemeinden ist direkt auf den verfassungswidrigen Entscheid zurückzuführen, die Umwandlung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen zuzulassen.
- Als Folge davon werden Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots teuer verkauft und in Zweitwohnungen umgewandelt. Die einheimische Bevölkerung kann zu diesen Preisen meist nicht mitbieten. Erstwohnungen für Einheimische sind in mehreren Tourismusgemeinden deshalb nur schwer erhältlich. Dies führte verständlicherweise zu teils heftigen Debatten.
- Mit dem Vorentwurf wird diese Problematik verschärft. Bereits heute dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent erweitert werden. Neu soll diese Erweiterung um 30 Prozent auch bei einem Abbruch und Neubau ohne Nutzungsbeschränkung erlaubt sein (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Damit wird der Druck zur Umwandlung von altrechtlichen Wohnungen in moderne Zweitwohnungen angeheizt. Zudem befürchten wir, dass nicht geschützte Baudenkmäler verschwinden könnten.
- Der Vorentwurf sieht ebenso vor, dass bei der Erweiterung um 30 Prozent zusätzliche Wohnungen und Gebäude ohne Nutzungsbeschränkung geschaffen werden können. Bisher war dies nur im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erlaubt. Nun wird aber nicht nur die Hauptnutzfläche, sondern auch die Zahl der (Zweit-)Wohnungen erhöht. Dies widerspricht Art. 75 b Abs. 1 BV diametral.
- Damit wird klar, dass der Vorentwurf nicht, wie der Initiant schreibt, «unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen» aufheben will. Alle Forderungen sind, unter Auflage einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG, bereits heute erfüllt. Der Vorentwurf möchte jedoch genau diese Nutzungsbeschränkung ausschliessen und ermöglicht dadurch die (spätere) Umwandlung in Zweitwohnungen.

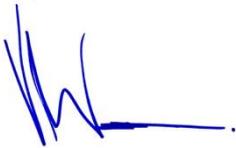
- In touristischen Hotspots und wirtschaftlich benachteiligten Regionen stellt sich die Situation unterschiedlich dar. Falls die Kommission, entgegen unserer Empfehlung, auf die Vorlage eintritt, empfehlen wir die Annahme des Minderheitsantrags zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>. Damit wird Art. 11 ZWG flexibilisiert, jedoch ohne die oben beschriebenen negativen Auswirkungen auf den Erstwohnungsmarkt.

**Wir empfehlen Ihnen, auf die Vorlage nicht einzutreten.**

**Falls sie dennoch Eintreten beschliessen, empfehlen wir Ihnen die Annahme der Minderheit zu Art. 11 Abs. 3<sup>bis</sup>.**

Freundliche Grüsse

Fondation Franz Weber



Vera Weber, Präsidentin

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

Luzern, 9. Februar 2023

## **Stellungnahme zur parlamentarischen Initiative Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben»**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur anvisierten Gesetzesänderung. WOHNEN SCHWEIZ ist die Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Sie unterstützt die gemeinnützigen Wohnbauträger mit fachlicher Kompetenz und vertritt auf Basis einer bürgerlich-liberalen Grundeinstellung deren Interessen gegenüber der Öffentlichkeit, dem Staat und der Wirtschaft. Aktuell sind gegen 400 gemeinnützige Bauträger, die rund 50'000 Wohnungen besitzen, der Dachorganisation WOHNEN SCHWEIZ angeschlossen. WOHNEN SCHWEIZ nimmt zur anvisierten Gesetzesänderung wie folgt Stellung:

### **Allgemeine Bemerkungen**

Am 11. März 2012 hat die schweizerische Bevölkerung die Zweitwohnungsinitiative mit 50.6% äusserst knapp angenommen. Bei der damaligen Abstimmung konnte gesamtschweizerisch festgestellt werden, dass die Regionen mit über 20% Zweitwohnungen die Initiative tendenziell abgelehnt, die städtischen Regionen mit weniger als 20% Zweitwohnungen aber am Schluss den Ausschlag zugunsten der Initiative gegeben haben. Legt man die Abstimmungskarte mit den ablehnenden Regionen über die Karte der heute vom Zweitwohnungsgesetz betroffenen Gebiete überein, so deckt sich das fast 1:1. Die Initianten betonten im Wahlkampf immer wieder, dass es darum gehe, den «uferlosen» Bau von Zweitwohnungen zu stoppen. Es war nicht beabsichtigt, dass die Initiative zu Einschränkungen für Erstwohnungen oder für die Hotellerie führen würde. Vielmehr betonten die Promotoren, dass die Initiative Wohnraum für Einheimische sichern und das Gastgewerbe stärken sollte. Daher ist davon auszugehen, dass die Wähler nur den Neubau von Zweitwohnungen auf der grünen Wiese einschränken wollten und keine weiteren Beschränkungen beabsichtigt haben.

In der Umsetzung muss das Ziel ein verfassungskonformes und funktionierendes Zweitwohnungsrecht sein, welches zumindest bei bereits gebauten und altrechtlichen Wohnungen den Besitzstand praxistauglich schützt. Die anvisierte Gesetzesänderung hat eine sanfte Überarbeitung des Zweitwohnungsgesetzes zum Ziel, um die seit Inkrafttreten des Gesetzes entstandenen praktischen Probleme bezüglich einer zeitgemässen Nutzung und Werterhaltung von Altbauten zu entschärfen. Diese Probleme haben sich vor allem auch in den von Abwanderung betroffenen Gebiete manifestiert.

Mittlerweile sind mehr als 10 Jahre seit der Annahme der Initiative vergangen. Die Erfahrung zeigt, dass die Initiative zu ungewollten Kollateralschäden geführt hat. Diese Kollateralschäden stammen nicht nur aus der Initiative, die eine einfache Lösung von 20% vorgibt, sondern auch aus der Gesetzgebung und aus der Rechtsprechung, wo insbesondere das Bundesgericht dazu tendiert, die Auslegung des Zweitwohnungsgesetzes laufend zu verschärfen.

Der Bundesrat hat im Jahr 2021 den ersten Bericht zu den Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vorgelegt. Der Bundesrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wirkungen der Gesetzgebung weiter beobachtet werden sollen und im Moment nur punktuelle Anpassungen im Vollzug nötig seien. WOHNEN SCHWEIZ teilt diesbezüglich die Meinung der schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) sowie der Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK). Die SAB wie auch die RKGK haben in einer Medienmitteilung vom 12. Mai 2021 die aus der Wirkungsanalyse gezogenen Schlüsse und abgeleiteten Massnahmen als enttäuschend bezeichnet. In der erwähnten Medienmitteilung bekräftigen beide den akuten Revisionsbedarf im Zweitwohnungsgesetz. **Fazit von WOHNEN SCHWEIZ: Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss dringend revidiert werden.**

### **Gemeinnütziger Wohnungsbau im Berggebiet**

Die raumplanerischen Weichenstellungen der letzten Jahre und die Auswirkungen der Corona-Pandemie stellen das Berggebiet vor grosse Herausforderungen in der Bereitstellung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung sowie für die Mitarbeitenden des lokalen Gewerbes. Die Ausgangslage unterscheidet sich von Talschaft zu Talschaft, die Problemstellungen sind vielfältig und komplex.

Die Wohnungsmärkte im Berggebiet unterscheiden sich stark von denen in den Städten und Agglomerationen. In den allermeisten Fällen besteht nicht nur eine Nachfrage von Einheimischen nach Erstwohnungen, sondern auf dem gleichen Markt tummeln sich die Zweitheimischen mit einer Nachfrage nach Zweitwohnungen. Die Zweitwohnungsinitiative hat in einer ersten Phase zu einer massiven Angebotsausweitung geführt. Nachdem das Angebot absorbiert wurde und die Initiative ihre Wirkung entfaltet hatte, begann sich die Nachfrage auf die Bestandsobjekte zu fokussieren. Parallel wurde das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG1) auf den Weg gebracht, an deren Umsetzung die Gemeinden aktuell arbeiten. Für das Berggebiet bedeutet dies die grossflächige Auszonung von Bauland. Dies lenkt auch die Nachfrage aus dem Erstwohnungsmarkt auf die Bestandsobjekte. Die Corona-Pandemie hat diese Effekte nochmals verstärkt. Eine höhere Nachfrage vom Erstwohnungs- und Zweitwohnungsmarkt trifft auf ein durch die Zweitwohnungsinitiative und RPG1 reduziertes Angebot. Die Folge ist ein Wohnungsmangel. Die Ausprägung der Not und des Mangels ist dabei in den verschiedenen Gemeinden sehr unterschiedlich. Dazu kommt der Umstand, dass institutionelle Immobilieninvestoren im Berggebiet kaum investieren und somit kein Wohnungsangebot kreieren. Das Wohnungsangebot hängt somit von der Investitionstätigkeit von Privatpersonen, Firmen und der öffentlichen Hand ab.

Aus den genannten Gründen ist es zentral für den Wohnungsmarkt in den Berggebieten, dass möglichst viel Spielraum im Umgang mit den Bestandsobjekten besteht. Nur wenn den Bauherren möglichst viele Optionen und Varianten freistehen, ist es möglich, dass neuer Wohnraum geschaffen wird. Mit der Aufhebung der vom Bundesgericht eingeführten Einschränkungen – so wie die parlamentarische Initiative Candinas dies vorsieht – entsteht überhaupt erst die Chance auf die Erstellung von mehr Wohnraum. Man denke hier an das Beispiel eines freistehenden baufälligen Einfamilienhauses auf einem Grundstück mit Nutzungsreserven. Die Chance, dass jemand das EFH abreisst und auf dem Grundstück ein MFH mit mehreren Wohnungen neu erstellt, ist heute relativ klein. Dieser Eigentümer wird derzeit bei Abbruch und Wiederaufbau bestraft resp. in seinen Möglichkeiten eingeschränkt. Somit ist die Chance gross, dass der Status-Quo beibehalten wird und einzig die Wohnfläche des bestehenden EFH um 30% erweitert wird. Somit entstehen keine neuen Wohnungen auf diesem Grundstück. Hingegen, wenn die Option besteht, bei Abbruch und Wiederaufbau ebenfalls die 30% zu erweitern und mehr Wohnungen zu erstellen, so ist es durchaus denkbar, dass ein Bauherr beim Wiederaufbau die volle Ausnützung gemäss Baugesetz ausschöpft. Neben den möglichen altrechtlichen uneingeschränkten Wohnungen könnte zusätzlich die eine oder andere Wohnung mit Erstwohnungsaufgabe erstellt werden. Nur so entsteht auch im Bestand mehr preisgünstiger Wohnraum für die Einheimischen. Die heutige restriktive Regelung verhindert dies leider von Anbeginn weg.

Es ist auch ein Trugschluss zu glauben, dass altrechtliche Wohnungen ausschliesslich als Zweitwohnungen genutzt werden. Viele bestehende Mietwohnungen ohne Nutzungseinschränkungen werden sowohl von Einheimischen wie von Zweitheimischen genutzt. Einmal als Zweitwohnung, dann wieder als Erstwohnung. Der Wohnungsmarkt ist nicht starr. Dies gilt vor allem auch in peripheren Gemeinden. In diesen Gemeinden war der Zweitwohnungsmarkt der Garant, dass überhaupt Wohnraum erstellt wurde, welcher dann auch von Einheimischen genutzt werden konnte. Ohne einen Zweitwohnungsmarkt wären diese Wohnungen gar nie erstellt worden. Daher sollte der Gesetzgeber bemüht sein, möglichst viel Spielraum einzuräumen, damit neuer Wohnraum überhaupt entstehen kann. **Je mehr Wohnraum entsteht, desto besser kann im Berggebiet dem Wohnungsmangel entgegnet und dem preisgünstigen Wohnraum eine Chance geboten werden.**

### **Parlamentarische Initiative Candinas**

Mit der parlamentarischen Initiative hat Martin Candinas einen wichtigen Punkt aufgegriffen, der aus Sicht von WOHNEN SCHWEIZ revidiert werden muss. Ziel von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes war, dass altrechtliche Wohnungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das entspricht den verfassungsmässigen Grundsätzen des Eigentumsschutzes und der Besitzstandsgarantie. Art. 11 hält deshalb fest, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind und auch ohne Nutzungseinschränkungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen. Erweiterungen sind bis zu einer Grenze von 30% der vor dem 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungsaufgabe möglich, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüber hinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nutzungsaufgabe und sind nur zulässig, wenn sie als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 1C\_478/2019 entschieden, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Werden bei Abbruch und Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese nach Ansicht des Bundesgerichtes auch dann der Nutzungsbeschränkung, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen.

Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Das Bundesgericht schränkt damit Art. 11 weiter ein, was dazu führt, dass der Wohnungsbestand nicht erneuert wird und damit nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Mit der parlamentarischen Initiative Candinas soll nun klargestellt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30% können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungsaufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinausgehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Ziel der Zweitwohnungsinitiative war es, den Bau neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Es darf jedoch nicht sein, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung auch Erstwohnungseigentümer in ihren Handlungsmöglichkeiten einschränkt. Die Erneuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entsprechen zudem dem Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und der Belebung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

**WOHNEN SCHWEIZ unterstützt deshalb den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision und lehnt sowohl den Nichteintretens-Antrag der Kommissionminderheit als auch den Minderheitsantrag zu Art. 11, Abs. 3bis dezidiert ab.**

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**WOHNEN SCHWEIZ -  
Verband der Baugenossenschaften**



Daniel Burri  
Präsident



Gian Derungs  
Verwaltungsratsmitglied

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

Chur, 17. Februar 2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Bündner Planerkreis äussert sich als Verein der in Graubünden tätigen Raumplanerinnen und Raumplaner wie folgt zur vorgeschlagenen Änderung des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG).

Im Kanton Graubünden unterstehen über drei Viertel der Gemeinden den baurechtlichen Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes. Das Thema der Erst- und Zweitwohnungen und die damit zusammenhängenden Herausforderungen beschäftigen uns daher als Fachpersonen in der täglichen Arbeit. Seit langer Zeit stellen wir fest, dass der Druck auf den altrechtlichen Wohnungsbestand in den touristischen Räumen des Kantons zunimmt. Ebenso stellen wir fest, dass das Zweitwohnungsgesetz immer wieder umgangen wird und durch unrechtmässige Verlegung der Schriften teilweise neue Zweitwohnungen auf der grünen Wiese entstehen.

Diese Entwicklung schlägt sich auch im Wohnungsinventar nieder. Im «touristischen Raum» gemäss Raumtypologie des kantonalen Richtplans hat der Bestand an Zweitwohnungen seit dem Jahr 2018 um 4% zugenommen (+2'300 Wohnungen), während der Erstwohnungsbestand stabil geblieben ist.

Die hohe Nachfrage nach einem Zweitwohnsitz führt zu einer Verknappung des Erstwohnangebots für die ortsansässige Bevölkerung und setzt auch die Hotellerie unter Druck. Ein preisgünstiges Erstwohnangebot fehlt heute v.a. in den grossen Tourismusdestinationen. Es fehlen zudem vielerorts geeignete und erschwingliche Wohnformen für die saisonalen Arbeitskräfte im Tourismus. In den betroffenen Gebieten werden vonseiten der Politik zunehmend

Forderungen nach neuen Einzonungen laut, was wiederum den Grundsätzen der Zweitwohnungsinitiative und des RPG diametral zuwiderlaufen würde.

Der Leidensdruck ist bereits hoch und die betroffenen Gemeinden suchen nach mehrheitsfähigen Massnahmen, um der gesellschaftlich problematischen Entwicklung entgegenzuwirken. Derweil werden im Bundesparlament Änderungen des Zweitwohnungsgesetzes diskutiert, mit welchen der Druck auf den altrechtlichen Bestand noch weiter erhöht würde.

Der Bündner Planerkreis lehnt die Vorlage daher aus folgenden 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, was der Verfassung widerspricht.

### **(2) Der Bestand gerät noch stärker 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.

### **(3) Gebäudeunterhalt ist nicht gefährdet.**

Argumentiert wird, dass die bestehenden Bestimmungen den Gebäudeunterhalt erschweren bzw. nicht sichern. Dies mit entsprechenden volkswirtschaftlichen wie auch ortsbaulich unerwünschten Folgen.

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 berücksichtigt. Heute deutet nichts darauf hin, dass das ZWG für das Unterlassen des Unterhalts des Gebäudeparks verantwortlich ist. Mit Blick auf die Entwicklung der Investitionen im Hochbau im Bestand in den touristischen Gemeinden kommt man eher zum gegenteiligen Schluss.

# BPK

Bündner Planerkreis  
**Präsident Andri Foppa**  
a.foppa@stauffer-studach.ch  
t: +41 81 258 34 74

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
**Bündner Planerkreis**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Foppa', written in a cursive style.

Andri Foppa, Präsident

An die  
Kommission für Umwelt, Raumplanung  
und Energie des Nationalrates  
Bundeshaus  
3003 Bern

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

Chur, 15. Februar 2023

## Vernehmlassung zum Vorentwurf der Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG: 20.456 Pa. Iv. Candinas.)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Dachorganisationen der Wirtschaft Graubünden (DWGR; Bündner Gewerbeverband, Handelskammer und Arbeitgeberverband Graubünden sowie HotellerieSuisse Graubünden) vertreten zusammen mehr als 7000 Unternehmen in Graubünden aus den verschiedensten Branchen. Entsprechend ihren Statuten sind die drei in den DWGR zusammengeschlossenen Verbände einer wettbewerbsfähigen und marktwirtschaftlich organisierten Wirtschaft verpflichtet. Sie setzen sich unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Interessen für eine grundsätzlich wettbewerbsgesteuerte Marktwirtschaft mit möglichst geringen Einschränkungen für gute Rahmenbedingungen sowie für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Graubünden ein. Wir erlauben uns zum vorliegenden Vernehmlassungsentwurf zur Pa. Iv. 20.456 «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben» Stellung zu nehmen.

In Bezug auf die zeitgemässe Nutzung und der Werterhaltung der altrechtlichen Bausubstanz haben sich seit Inkrafttreten des ZWG diverse Probleme gezeigt – insbesondere in den von Abwanderung betroffenen Berggebieten. Seit Inkrafttreten des ZWG vor mehr als 10 Jahren zeigen die gemachten Erfahrungen, dass dieses Gesetz und insbesondere auch die dazu ergangene Rechtsprechung (vgl. beispielsweise BGer 1C\_478/2019 vom 8. Mai 2020) zu erheblichen Beschränkungen bei der Erneuerung von altrechtlichen Wohnungen führen, die über die eigentlichen Ziele der damaligen Volksinitiative hinausgehen.

Die DWGR anerkennen ausdrücklich die von der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats (UREK-NR) vorgeschlagenen Änderungen zu Art. 11 ZWG. Die vorliegende Umsetzung der parlamentarischen Initiative Candinas bringt eine begrüssenswerte

Klarstellung und leichte Verbesserung der heutigen Rechtslage. Damit wird den Eigentümern von altrechtlichen Wohnbauten innerhalb der Bauzone genügend Flexibilität gegeben um den Altbestand der Wohnbauten, welche unter Bestandesgarantie stehen, weiterhin eine zeitgerechte Wohnnutzung zu ermöglichen. Mit der vorgeschlagenen Änderung von Art. 11 ZWG bleiben Sinn und Zweck des Verfassungstextes der Zweitwohnungsinitiative gewahrt.

Mit der Möglichkeit zur Schaffung neuer Wohneinheiten in moderat erweiterten Gebäuden können Eigentümer von altrechtlichen Wohnbauten notwendige Investitionen für eine zeitgemässe und ökologische Sanierung finanzieren. Die Möglichkeit neugeschaffene Wohneinheiten frei nutzen zu können, so insbesondere auch als Zweitwohnungen, gibt den Eigentümern solcher altrechtlichen Wohngebäude den nötigen finanziellen Spielraum, um sinnvolle Investitionen in den Werterhalt der Wohnbauten zu tätigen. Auch können dadurch zusätzliche Wohnungen für Einheimische geschaffen werden. Durch den Mietertrag oder den Verkauf einer zusätzlichen Wohnung ist es eher möglich, die Liegenschaft im Familienbesitz zu halten. Die Erneuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entspricht zudem den Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und der Belebung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

Den Vorschlag der Kommissionminderheit, die vorgeschlagene Klarstellung nicht flächendeckend in allen Gemeinden anzuwenden (Schaffung Absatz 3bis), lehnen die DWGR ab.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bedanken wir uns im Voraus bestens. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

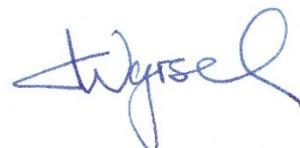
Mit freundlichen Grüßen



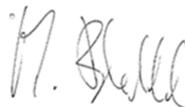
Bündner Gewerbeverband  
Viktor Scharegg, Präsident



Handelskammer und  
Arbeitgeberverband Graubünden  
Romano Seglias, Präsident



HotellerieSuisse Graubünden  
Ernst Wyrsh, Präsident



Bündner Gewerbeverband  
Maurus Blumenthal, Direktor



Handelskammer und  
Arbeitgeberverband Graubünden  
Elia Lardi, Geschäftsführer



HotellerieSuisse Graubünden  
Dr. Jürg Domenig, Geschäftsführer



ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH

Neptunstrasse 20  
8032 Zürich

T 044 340 03 03  
www.heimatschutz-zh.ch  
info@heimatschutz-zh.ch

Postfinance 80-2755-2  
IBAN CH15 0900 0000 8000 2755 2

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Zürich, 27. Januar 2023

## Stellungnahme des Zürcher Heimatschutzes zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (20.456)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Stellung nehmen zu dürfen. Das ZWG ist ein wesentlicher Treiber für die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert Kernanliegen unseres Verbandes. Unser Positionspapier Zweitwohnungsgesetz vom November 2021 hält unsere Grundanliegen fest.

### Stellungnahme

- Der Zürcher Heimatschutz ZVH lehnt die Änderung von ZWG Art. 11 ab.
- Wir anerkennen, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der Palv 20.456 kann mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».
- Eventualiter müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots und strukturschwachen Gemeinden ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

### Begründung

Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus verschiedenen Gründen deutlich abzulehnen:

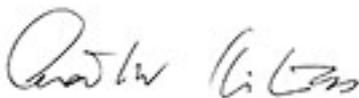
- **Abbrüche von Erstwohnungen verknappen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:** Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist beträchtlich: Der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent.<sup>1</sup> Der Run auf

<sup>1</sup> Zürcher Kantonalbank, 5.4.2022: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/zweitwohnung-preisaufschlag.html>

Zweitwohnungen hat dabei zu einer Preisspirale geführt: Unter den 10 Gemeinden mit dem höchsten Preisanstieg in den letzten Jahren bei Eigentumswohnungen befinden sich 6, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind.<sup>2</sup> Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubauen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung.

- **Genügend Flexibilität vorhanden um Rechtssicherheit zu gewähren:** Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz ist den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnung zu gewährleisten: Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen.
- **Viele wertvolle Bauten** in Zweitwohnungsgemeinden sind heute nicht genügend erfasst und geschützt. Der vorgeschlagene Anreiz, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird absehbar zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmälern und führen und negative Auswirkungen auf schützenswerte Ortsbilder haben.
- **Kleine Änderung mit immensen Auswirkungen:** Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrösserung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.
- **Verfassungswidrig:** Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 widerspricht dem Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.

Freundliche Grüsse



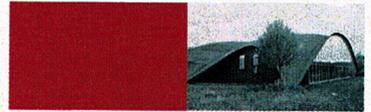
Martin Killas, Präsident ZVH



Bianca Theus, Leitung Geschäftsstelle ZVH

---

<sup>2</sup> Neue Zürcher Zeitung, 19.7.2022: <https://www.nzz.ch/finanzen/immobilienpreise-die-top-und-flop-gemeinden-der-schweiz-ld.1694071>



**BERNER HEIMATSCHUTZ  
PATRIMOINE BERNOIS**

Geschäftsstelle  
Kramgasse 12  
3011 Bern  
T 031 311 38 88  
www.bernerheimatschutz.ch  
info@bernerheimatschutz.ch

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 15. Februar 2023

**Stellungnahme des Berner Heimatschutzes zur  
Revision des Zweitwohnungsgesetzes (20.456)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Stellung nehmen zu dürfen. Das ZWG ist ein wesentlicher Treiber für die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert Kernanliegen unseres Verbandes. Das Positionspapier Zweitwohnungsgesetz des Schweizer Heimatschutzes und seine kantonalen Sektionen vom November 2021 hält unsere Grundanliegen fest.

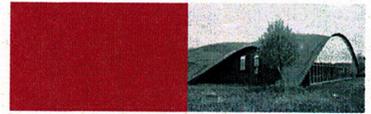
**Stellungnahme**

- Der Berner Heimatschutz lehnt die Änderung von ZWG Art. 11 ab.
- Wir anerkennen, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der Palv 20.456 kann mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».
- Eventualiter müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots und strukturschwachen Gemeinden ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

**Begründung**

Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus verschiedenen Gründen deutlich abzulehnen:

- **Abbrüche von Erstwohnungen verknappen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:** Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in



**BERNER HEIMATSCHUTZ  
PATRIMOINE BERNOIS**

Geschäftsstelle  
Kramgasse 12  
3011 Bern  
T 031 311 38 88  
www.bernerheimatschutz.ch  
info@bernerheimatschutz.ch

Zweitwohnungen ist beträchtlich: Der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent.<sup>1</sup> Der Run auf Zweitwohnungen hat dabei zu einer Preisspirale geführt: Unter den 10 Gemeinden mit dem höchsten Preisanstieg in den letzten Jahren bei Eigentumswohnungen befinden sich 6, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind.<sup>2</sup> Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubrechen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung.

- **Genügend Flexibilität vorhanden um Rechtssicherheit zu gewähren:** Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz ist den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnungen zu gewährleisten: Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen.
- **Viele wertvolle Bauten** in Zweitwohnungsgemeinden sind heute nicht genügend erfasst und geschützt. Der vorgeschlagene Anreiz, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird absehbar zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmälern und führen und negative Auswirkungen auf schützenswerte Ortsbilder haben.
- **Kleine Änderung mit immensen Auswirkungen:** Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrösserung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.
- **Verfassungswidrig:** Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 widerspricht dem Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.

Freundliche Grüsse  
Berner Heimatschutz

  
Luc Mentha, Präsident

<sup>1</sup> Zürcher Kantonalbank, 5.4.2022: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/zweitwohnung-preisaufschlag.html>

<sup>2</sup> Neue Zürcher Zeitung, 19.7.2022: <https://www.nzz.ch/finanzen/immobilienpreise-die-top-und-flop-gemeinden-der-schweiz-ld.1694071>