



Faktenblatt

zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»

Das revidierte Raumplanungsgesetz

Dem Bundesrat ist es ein grosses Anliegen, dass zur Landschaft Sorge getragen wird. Um Auswüchse im Zweitwohnungsbau zu bekämpfen, setzt er auf das revidierte Raumplanungsgesetz, das seit dem 1. Juli 2011 in Kraft ist. Dieses verpflichtet die Kantone und Gemeinden, neue Zweitwohnungen abgestimmt auf die lokalen Gegebenheiten zu beschränken, Erstwohnungen sowie die Hotellerie zu fördern und bestehende Zweitwohnungen besser auszulasten.

In der Bundesverfassung ist für die Raumplanung eine Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen verankert: Der Bund gibt den gesetzlichen Rahmen vor, Planung und Umsetzung der Massnahmen ist in erster Linie in der Verantwortung der Kantone und Gemeinden. Vor diesem Hintergrund wurde vor gut 30 Jahren das Bundesgesetz über die Raumplanung geschaffen. Es bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und will eine geordnete Besiedelung des Landes gewährleisten. Ziel ist, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wald und Landschaft zu erhalten, wohnliche Siedlungen zu bauen und für die Wirtschaft gute Voraussetzungen zu schaffen.

Auslöser der Revision

Seit das Raumplanungsgesetz geschaffen wurde, kam es mehrmals zu Anpassungen. Die auf den 1. Juli 2011 in Kraft gesetzte Verschärfung dient dazu, Auswüchse im Zweitwohnungsbau zu bekämpfen und dadurch die Zersiedelung der Landschaft zu bremsen. Die entsprechenden Anpassungen waren vom Bundesrat im Sommer 2007 als Begleitmassnahmen zur Aufhebung der «Lex Koller» vorgeschlagen worden, die den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland regelt. Kurz darauf wurde die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» eingereicht, die den Anteil von Zweitwohnungen in der Schweiz auf höchstens zwanzig Prozent pro Gemeinde begrenzen will. Die Aufhebung der «Lex Koller» wurde vom Parlament inzwischen sistiert. An den schärferen Bestimmungen zum Zweitwohnungsbau hat es aber festgehalten und die Revision des Raumplanungsgesetzes als indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative verabschiedet.

Was mit der Revision bezweckt wird

Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, bis am 1. Juli 2014 in ihren Richt- und Nutzungsplänen Massnahmen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu ergreifen. Das revidierte Gesetz schreibt ihnen konkret vor, die Zahl neuer Zweitwohnungen zu beschränken, preisgünstige Erstwohnungen sowie die Hotellerie zu fördern und bestehende Zweitwohnungen besser auszulasten (siehe Kasten).



Die Vorgaben sind streng: Wer sie nicht fristgerecht erfüllt, darf keine Zweitwohnungen mehr bewilligen.

Die Umsetzung orientiert sich an der Situation vor Ort. Die Gemeinden setzen dabei unterschiedliche Instrumente ein:

- Kontingente, um den Bau von Zweitwohnungen zu begrenzen;
- Hotelzonen, um die Umwandlung in Appartements zu verhindern und die Hotellerie zu fördern;
- Erstwohnanteilsregelung, um Wohnraum für Einheimische zu sichern;
- Lenkungsabgaben, um preisgünstige Wohnungen zu schaffen;
- Zweitwohnungssteuer, um die Auslastung der Zweitwohnungen zu erhöhen.

Viele Gemeinden nutzen auch die Bodenpolitik, um die Auslastung der Zweitwohnungen zu erhöhen und günstigen Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Meistens werden die unterschiedlichen Instrumente miteinander kombiniert. Die Gesetzesrevision stellt sicher, dass den regionalen und lokalen Verhältnissen Rechnung getragen wird (vgl. Faktenblatt Instrumente der Kantone und Gemeinden).

Bei der Genehmigung der kantonalen Richtpläne prüft der Bund, ob die Massnahmen geeignet sind, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Der Bund unterstützt die Kantone und Gemeinden mit einer Planungshilfe, damit sie den verschärften Anforderungen rechtzeitig gerecht werden. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat die Planungshilfe zusammen mit Vertretern kantonalen Fachstellen und Bundesstellen sowie Experten aus Raumplanung und Tourismus erarbeitet. Sie enthält verschiedene Beispiele aus der Praxis und zeigt, mit welchen regional und lokal unterschiedlichen Instrumenten der Zweitwohnungsbau beschränkt werden kann.

Wortlaut der verschärften Bestimmungen, die seit dem 1. Juli 2011 in Kraft sind:

Art. 8 Mindestinhalt der Richtpläne

2 Sie [die Richtpläne] bezeichnen die Gebiete, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen.

3 Die zu ergreifenden Massnahmen bezwecken insbesondere:

- a. eine Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen;
- b. die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen;
- c. eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen.

Übergangsbestimmungen

1 Die betroffenen Kantone passen ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Änderung an deren Anforderungen an und sorgen dafür, dass die betroffenen Gemeinden innerhalb der gleichen Frist geeignete Massnahmen treffen, insbesondere die Festlegung jährlicher Kontingente, die Festlegung von Erstwohnanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben.

2 Nach Ablauf dieser Frist dürfen so lange keine Zweitwohnungen bewilligt werden, bis die Kantone und Gemeinden die nötigen Vorkehrungen getroffen haben.



Lex Koller

1961 wurde der Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland einer Bewilligungspflicht unterstellt. Dies geschah aufgrund einer zum Teil auch spekulativen, starken Nachfrage nach Boden durch Personen im Ausland und der dadurch gestiegenen Mieten in der Schweiz. 1983 beschloss das Parlament, den mehrmals verlängerten Bundesbeschluss von 1961 in ein unbefristet geltendes Bundesgesetz überzuführen, das bei jeder Revision nach dem zuständigen Bundesrat benannt wurde. Das neue Gesetz – die Lex Friedrich - trat 1985 in Kraft.

Mit der Lex Koller wurde 1997 der Erwerb von Betriebstätten-Grundstücken (Hotels, Bürogebäude) und Hauptwohnungen von der Bewilligungspflicht befreit. Die Kantone erhalten für den Erwerb von Ferienwohnungen eine gewisse Anzahl an Bewilligungen. Das Kontingent für solche Bewilligungen liegt gesamtschweizerisch bei maximal 1500 Einheiten pro Jahr, wobei die höchsten Anteile den Tourismuskantonen Wallis (330), Graubünden (290), Tessin (195), Waadt (175) und Bern (140) zugeteilt sind. Die Kontingente werden nicht immer ganz ausgeschöpft. 2010 haben die Kantone mit Ausnahme vom Wallis deutlich weniger Bewilligungen erteilt. Zurzeit haben siebzehn Kantone eine entsprechende Rechtsgrundlage geschaffen.

Staatsangehörige von EU- und EFTA-Staaten mit Wohnsitz in der Schweiz sowie Personen mit einer gültigen Niederlassungsbewilligung sind von der Bewilligungspflicht befreit. Die Lex Koller gilt heute somit vor allem noch für Ausländer, die aus einem Land stammen, das weder der EU noch EFTA angehört.